

Uchwała Nr
Rady Gminy Brójce
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/231/21 Rady Gminy Brójce z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce, zmienioną Uchwałą Nr LXI/375/22 Rady Gminy Brójce z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brójce, przyjętego Uchwałą Nr LXVII/373/2018 Rady Gminy Brójce z dnia 26 października 2018 r.,

Rada Gminy Brójce uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce – etap I, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni

biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) granice i sposoby, zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów, zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej lub obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 7) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, o minimalnej szerokości 3 m

i docelowej wysokości minimum 5 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej);

- 9) **działce, która bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie może stanowić działki budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę, która dla realizacji inwestycji budowlanej (zależnie do rodzaju inwestycji) wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej odpowiedniego do jej przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej;
- 10) **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 zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) zieleń izolacyjna;
- 6) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 7) obszar wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 8) budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 9) działka, która bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie może stanowić działki budowlanej;
- 10) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 11) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 12) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 13) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 14) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - d) **RMn** – tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - f) **U** – teren usług,
 - g) **UKr** – teren usług kultu religijnego,
 - h) **UO/US** – teren usług oświaty lub sportu i rekreacji,
 - i) **PU** – tereny produkcji, składów, magazynów lub usług,
 - j) **IW** – teren infrastruktury technicznej – wodociągowej,
 - k) **R** – tereny rolnicze, łąki, pastwiska,
 - l) **ZC** – teren cmentarza,
 - m) **ZCz** – teren cmentarza zamkniętego,
 - n) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - o) **ZL** – tereny lasów,
 - p) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej,

- q) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- r) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- s) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- t) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek;
- 3) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) UO/US – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) RMn – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej,
 - f) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP 401 Niecka Łódzka, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie występowania udokumentowanych ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych i odwadniających, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, z jednoczesnym nakazem zachowania ciągłości rowu.

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

- 1) ochronę obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym – Cmentarz ewangelicko-augsburski (zamknięty), dla którego ustala się nakaz zachowania cmentarza, w tym pozostałości nagrobków i istniejącego drzewostanu, jego porządkowanie i rewaloryzację poprzez zagospodarowanie pod zieleń urządzoną;
- 2) ochronę budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:
 - a) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Brzezińska 4,
 - b) budynek gospodarczy – Wola Rakowa, Kręta 30,
 - c) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Kręta 44,
 - d) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Nowiny 1,
 - e) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Nowiny 48,
 - f) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Południowa 3,
 - g) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Południowa 5,
 - h) budynek gospodarczy – Wola Rakowa, Południowa 5,
 - i) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Południowa 21,
 - j) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Południowa 52,
 - k) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Szkolna 4,
 - l) budynek gospodarczy – Wola Rakowa, Tuszyńska 23,
 - m) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Tuszyńska 33,
 - n) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Tuszyńska 35,
 - o) stodoła – Wola Rakowa, Tuszyńska 35,
 - p) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Tuszyńska 43,
 - q) budynek mieszkalny – Wola Rakowa, Tuszyńska 45;
- 3) dla budynków, o których mowa w pkt 2, ustala się:
 - a) zachowanie gabarytów budynku, kształtu dachu, detalu, proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki elewacji,
 - b) zachowanie historycznej kompozycji obiektu z uwzględnieniem cech wymienionych w pkt 1 z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych,
 - c) nakaz zachowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych: kamień, drewno, cegła,
 - d) zakaz zewnętrznego docieplenia budynków,
 - e) zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności anten telewizyjnych, klimatyzatorów, instalacji solarnych i skrzynek na elewacjach frontowych i połaciach dachowych budynków;
- 4) dla budynków, o których mowa w pkt 2, w przypadku wykreślenia z Gminnej Ewidencji Zabytków, ustalenia przyjęte w pkt 3 nie obowiązują w odniesieniu do tego obiektu;
- 5) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne (AZP 68-53/5) oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 6) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się strefę sanitarną 50 m od cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych;
- 2) wskazuje się strefę sanitarną 150 m od cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych;
- 3) wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, gdzie ustala się nakaz kształtowania uporządkowanej kompozycji w zakresie układu zieleni.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN określa się działkę, która bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie może stanowić działki budowlanej;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i §13,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - c) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,
 - d) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, RMn i MNU dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej na której się znajdują w odległości 1,5 m od niej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - e) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji do 20 m, z wyłączeniem infrastruktury elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV) oraz najwyższego napięcia (220 kV i 400 kV) dla której dopuszcza się wysokość do 30,0 m;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU i 2PU;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, z zaokrągleniem w górę, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

- dla usług z zakresu oświaty – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla usług z zakresu sportu, rekreacji – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - dla usług z zakresu innego niż wymienione powyżej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – minimum 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla cmentarza – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 1000 m² powierzchni cmentarza;
- c) dla budynków nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m;
- 2) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości po 18,0 m w obie strony od osi linii, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m;
- 3) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości po 25,0 m w obie strony od osi linii, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (odległość liczona w świetle koron drzew);
- 4) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV o szerokości po 30,0 m w obie strony od osi linii, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (odległość liczona w świetle koron drzew);

- 5) przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD oraz drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) autostradę A1 relacji Gdańsk – Łódź – Katowice z węzłem „Łódź – Górna”, która przebiega za zachodnią granicą obszaru objętego planem, przy terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN,
 - b) drogę wojewódzką nr 714 relacji Pabianice – Rzgów – Kurowice (ul. Główna), oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG, która częściowo zlokalizowana jest w obszarze objętym planem,
 - c) drogę powiatową nr 2912E relacji Andrespol – Stróża – Wola Rakowa (ul. Brzezińska, ul. Tuszyńska), oznaczoną na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, która częściowo zlokalizowana jest w obszarze objętym planem,
 - d) drogę powiatową nr 2926E relacji Wola Rakowa – Pałczew (ul. Południowa), oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDZ, która częściowo zlokalizowana jest w obszarze objętym planem,
 - e) drogę powiatową nr 2927E relacji Pałczew – Wardzyń, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDZ, która częściowo zlokalizowana jest w obszarze objętym planem,
 - f) drogę gminną nr 106216E – ul. Nowiny, oznaczoną na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, która częściowo zlokalizowana jest w obszarze objętym planem,
 - g) drogę gminną nr 106211E – ul. Kręta, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 5KDD, która częściowo zlokalizowana jest w obszarze objętym planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m wraz z placami do zawracania.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przy realizacji sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków i innych rozwiązań indywidualnych,
- c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MN, MNU, U, PU, RM, RMn;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu.

§ 17. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających każdego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL, KDD, IW, UO/US, ZP, ZC. Nie wyklucza się realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

§ 18. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG, KDZ. Nie wyklucza się realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe wbudowane lub wolno stojące;
- 3) dopuszczenie utrzymania istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej polegającej na ich budowie, przebudowie, remoncie i zmianie sposobu użytkowania;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych do 12,0 m,
 - dla budynków usługowych do 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - budynków usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m²,
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:

- dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
- budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m, za wyjątkiem frontów przyległych do placów do zawracania;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 9MN: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów 6MN, 8MN, 10MN: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m, za wyjątkiem frontów przyległych do placów do zawracania;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe wbudowane lub wolno stojące;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków usługowych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - budynków usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m²,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów, w tym zlokalizowanych poza granicą planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RMn, 2RMn, 3RMn, 4RMn, 5RMn, 6RMn, 7RMn, 8RMn, 9RMn, 10RMn, 11RMn, 12RMn, 13RMn**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie wbudowane lub wolno stojące;
- 3) dopuszczenie chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków – do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych – jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m, za wyjątkiem frontów przyległych do placów do zawracania;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszą niż 1000 m²,
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów i z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie wbudowane lub wolno stojące;
- 3) dopuszczenie chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków – do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych – jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe wbudowane lub wolno stojące;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków usługowych do 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UKr**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe wbudowane lub wolno stojące;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków – do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) dla wieży kościoła dopuszcza się wysokość do 20,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dowolne;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UO/US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty lub sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi, w tym usługi kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, gastronomii,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe wbudowane lub wolno stojące;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków usługowych do 13,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dowolne;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – produkcja, składy, magazyny lub usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe wbudowane lub wolno stojące;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków – do 13,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg publicznych i drogi wewnętrznej, bezpośrednio przylegających do terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – wodociągowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 8,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dowolne;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, łąki, pastwiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wody powierzchniowe,

- b) drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5R dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jego przebudowę, nadbudowę lub remont zgodnie z ustaleniami §23 pkt 4 w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejącego budynku.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi kultu religijnego,
 - b) usługi związane z nekropolią,
 - c) parkingi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków usługowych do 5,5 m,
 - dla kaplicy cmentarnej do 8,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dowolne;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZCz**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – cmentarz zamknięty;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej bezpośrednio przylegającej do terenu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
 - c) urządzenia rekreacyjne,
 - d) parkingi;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny.

§ 35. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

| Lp | Oznaczenie terenu | Przeznaczenie terenu | Zasady zagospodarowania | Informacje |
|----|-------------------|---------------------------------|---|---|
| 1. | 1KDG | droga publiczna klasy głównej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,5 m do 19,5 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań i przystanków; | istniejąca droga wojewódzka – ul. Główna; |
| 2. | 1KDZ | droga publiczna klasy zbiorczej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11 m do 14 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowania; | istniejąca droga powiatowa – ul. Brzezińska; |
| 3. | 2KDZ | droga publiczna klasy zbiorczej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 16,5 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań; | istniejąca droga powiatowa – ul. Brzezińska; |
| 4. | 3KDZ | droga publiczna klasy zbiorczej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 18,5 m; | istniejąca droga powiatowa – ul. Tuszyńska, do poszerzenia; |
| 5. | 4KDZ | droga publiczna klasy zbiorczej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15 m do 19 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowania; | istniejąca droga powiatowa – ul. Południowa, do poszerzenia; |
| 6. | 5KDZ | droga publiczna klasy zbiorczej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m do 12,5 m (część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem), – poszerzenia w rejonie łuku; | istniejąca droga powiatowa, częściowo do poszerzenia; |
| 7. | 1KDL | droga publiczna klasy lokalnej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,5 m do 11,5 m; | istniejąca droga gminna – ul. Nowiny; |
| 8. | 2KDL | droga publiczna klasy lokalnej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m do 11 m (część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem), – poszerzenia w rejonie łuku; | istniejąca droga gminna – ul. Nowiny, częściowo do poszerzenia; |

| | | | | |
|-----|------|----------------------------------|---|--|
| 10. | 1KDD | droga publiczna klasy dojazdowej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,5 m do 8 m (część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem); | istniejąca droga gminna – ul. Krańcowa; |
| 11. | 2KDD | droga publiczna klasy dojazdowej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 8,5 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowania i łuku; | istniejąca droga gminna – ul. Kościelna, do poszerzenia; |
| 12. | 3KDD | droga publiczna klasy dojazdowej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8 m; | projektowana droga gminna; |
| 13. | 4KDD | droga publiczna klasy dojazdowej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 10 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań; | istniejąca droga gminna – ul. Szkolna, częściowo do poszerzenia; |
| 14. | 5KDD | droga publiczna klasy dojazdowej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m, – zakończona placem manewrowym o szerokości 12,5 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowania; | istniejąca droga gminna – ul. Kręta, do poszerzenia; |
| 16. | 6KDD | droga publiczna klasy dojazdowej | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,5 m; | istniejąca droga gminna; |
| 18. | 1KDW | droga wewnętrzna | – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 17 m; | istniejąca droga. |

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brójce.

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