

**UCHWAŁA NR XXII/177/05**  
**RADY GMINY BRÓJCE**  
**z dnia 23 czerwca 2005 roku**  
**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obejmującego część sołectwa Bukowiec Dolny**

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. nr 6, poz. 41 z 2004 r.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806),

Rada Gminy Brójce uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Bukowiec Dolny położonego w gminie Brójce.

**2.** Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr X/69/2003 r. Rady Gminy Brójce z dnia 9 grudnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru sołectwa Bukowiec , oznaczone są na rysunku planu.

**3.** Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

1)ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną a także usługową, w ty usługi publiczne, umożliwiającących dalszy przestrzenny rozwój miejscowości Bukowiec w rejonie ul. Dolnej i ul. Zielonogórskiej z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;

2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Bukowiec Dolny, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1, ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brójce, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 2000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami obszaru objętego ustaleniami planu, zgodnie z § 1, ust.2;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie a w przypadku terenów

przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdz. III stanowią inaczej;

- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych i sytuacji określonych w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 9) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć linię zabudowy w której należy lokalizować budynek mieszkalny (i budynek usługowy w przypadku wykorzystania działki tylko pod zabudowę usługową), ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych)– należy przez to rozumieć linię zabudowy tylną z zakazem przekroczenia jej przy lokalizacji na działce budynku mieszkalnego (lub usługowego w przypadku określonym w § 14 pkt 3), dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta nie obowiązuje;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami);
- 12) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, komunikacyjne (np. stacje paliw płynnych, stacje obsługi pojazdów itp.) turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy, ośrodki sportowe w tym np. korty tenisowe);
- 13) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć prowadzenie usługowej działalności gospodarczej, która nie wpływa w jakikolwiek niekorzystny sposób na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio nie wpływa niekorzystnie na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt.
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości.

## ROZDZIAŁ II

### **Określenia ogólne.**

**§ 4. 1.** Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan określa :

- 1) przeznaczenie terenów uszczegółowione w ustaleniach planu określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 9 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 11 uchwały;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w ustaleniach ogólnych, w rozdziale III, § 12 uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV uchwały;

- 6) zasady ochrony, adaptacji i kształtowania ładu przestrzennego, określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym w rozdziale IV, w ustaleniach szczegółowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 10 uchwały;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, w rozdziale III, § 13 uchwały;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV uchwały;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale V uchwały;
- 11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale VI uchwały;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w ustaleniach w rozdziale VII uchwały;

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

**§ 5.** W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie ustala się również sposobu i terminu tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, gdyż nie ma takiej potrzeby.

**§ 6.** Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych);
- 5) nieprzekraczalnej linie zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych);
- 6) symbol określający sposób lokalizacji budynku mieszkalnego(usługowego) na działce:
  - budynek lokalizowany jako wolnostojący,
  - budynek lokalizowany w zabudowie bliźniaczej,
  - budynek lokalizowany w granicy działki;
- 7) projektowane podziały wtórne działek - obowiązujące;
- 8) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości;
- 9) istniejące rowy melioracyjne, odkryte do zachowania;
- 10) budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską, w złym stanie technicznym;
- 11) budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską, w dobrym stanie technicznym;
- 12) granice działek do scalenia;
- 13) projektowana lokalizacją ścieżki rowerowej;
- 14) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Kolużkowsko-Lubochniańskiego;
- 15) przeznaczenie terenów.

**§ 7. 1** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 10RM/MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 15MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/MN, 2U/MN**;
- 4) teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 5) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1R do 16R**;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 4ZL**;
- 7) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 10KDL, od 1KDD do 9KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 5KDW**;

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

**3.** Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

**§ 8.** Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział III) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział IV) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział V) oraz infrastruktury technicznej (rozdział VI).

### ROZDZIAŁ III

#### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru.**

**§ 9. 1.** Plan ustala następujące zasady **ochrony środowiska przyrodniczego** w całym obszarze zakazując:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko w całym obszarze opracowania.
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN i MN, położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kolużkowsko-Lubochniańskiego, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody,
- 5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

- a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń.

2. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

1) tereny RM/MN, MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

Dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejącego odkrytego rowu odwadniającego.
- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z projektowaną zabudową a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycenie terenów zielenią,
- 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.

**§ 10. 1** W granicach opracowania plan wyznacza **obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów** wyznaczając granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Koluszkowsko-Lubochniańskiego (którego cały zasięg określono w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego) i inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

2. W granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Koluszkowsko-Lubochniańskiego plan ustala, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tartlik, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, budowy, odbudowy, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał i minerałów, w tym torfu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywaniem zmiany stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-blotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. Zakazy, o których mowa w ust. 5, nie dotyczą:

- 1) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
- 2) prowadzenia akcji ratowniczych oraz związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Plan ustala następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni dotyczące wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę:

- 1) w odległości mniejszej niż 45,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych wysokiego napięcia 2X 400 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.
- 2) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.

- 3) w odległości mniejszej niż 8,0 m od skrajnej krawędzi rurociągu istniejącego wodociągu  $\varnothing$  800 mm obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz wykonywania stałych naniesień.

**§ 11. 1** Plan uwzględniając wartości **dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury** obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne o udokumentowanych wartościach kulturowych (wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków):

- 1) budynki mieszkalne drewniane o nr 63, 64, 67, 71, 106/108, 89, 91, 117, 121, 119, 129;
- 2) budynek murowany o nr 107.

**2.** Wszelkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynkach wymienionych w ust. 1 oraz w zagospodarowaniu działki wokół tych budynków muszą być:

- 1) wykonywane w oparciu o indywidualne wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskane przed wykonaniem projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu,
- 2) poprzedzone badaniami historyczno-architektonicznymi oraz ekspertyzami stanu technicznego,

i posiadać pisemną zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**3.** Przed zamierzeniem dokonania rozbiórki budynków wymienionych w ust. 1 niezbędne jest, przed uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę, uzyskanie pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz w określonych przez WKZ przypadkach, wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

**4.** W przypadku wymiany budynków mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, nowy budynek mieszkalny należy projektować z wykorzystaniem rozwiązań charakterystycznych dla dawnej architektury wiejskiej, takich jak: dwuspadowe dachy budynków (dopuszczalne czterospadowe) o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie  $30^{\circ}$  - $40^{\circ}$ , skratowanie szczytów budynków, drewniane okiennice, centralne stosowanie w elewacji frontowej ganków.

**§ 12. 1** Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 9KDL, od 1KDD do 10KDD;

**2.** Na terenach dróg i ciągów pieszych, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające **z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,5m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych;
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego;
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
- 6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,60 m (w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się cenne drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę;

**§ 13.1** Plan ustala, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na zasadach określonych w ust. 2-5. Plan dopuszcza, na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami

**2.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 10RM/MN** plan dopuszcza możliwość podziału i scalenia działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli, uwzględniając:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe i/lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy bocznej działki dzielonej;
- 2) działki o nr ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu):
  - dz. nr 257, 521 na terenie 1RM/MN
  - dz. nr 286/4 na terenie 2 RM/MN
  - dz. nr 277, 282 na terenie 4 RM/MN
  - dz. nr 464/5, 464/4 na terenie 7RM/MN

nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości budowlane. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w jedną nieruchomość z jedną z dwóch działek sąsiednich na terenie 1RM/MN, 2RM/MN i 4RM/MN, na terenie 7RM/MN połączenia dz. nr 464/5 z dz. nr 464/1 a dz. nr 464/4 z dz. nr 464/3 . Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo;

- 3) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
  - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową,
  - c) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 20 m w przypadku wydzielania nowej działki o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - d) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 25 m w przypadku wydzielania nowej działki o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
  - e) w przypadku, gdy krótszy bok wydzielonej działki jest głębokością działki, minimalne szerokości podane w pkt 2 lit. c i d należy powiększyć odpowiednio do 30 m i 35 m,
  - f) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub wewnętrznych;
  - g) przy wydzielaniu działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zachować drogę dojazdową do pól uprawnych o szerokości umożliwiającej przejazd sprzętu rolniczego.
- 2) dla wydzielania działek pod stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia pkt. 2, 3.

**3.** Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **od 1MN do 15MN**:

- 1) plan dopuszcza możliwość wykonania podziału wtórnego na działki budowlane tylko zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) plan dopuszcza możliwość wydzielania dodatkowo działek pod stację trafo nie pokazanych na rysunku planu;
- 3) działki o nr ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu):
  - dz. nr 168/4, 168/5, 723 na terenie 7MN
  - dz. nr 171/2 na terenie 8MN

nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości budowlane. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w jedną nieruchomość z jedną z dwóch działek sąsiednich. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo;

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U/MN** plan dopuszcza możliwość wykonania podziału wtórnego po scaleniu istniejących działek, podział należy wykonać zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **U/P** i **2U/MN** plan nie przewiduje możliwości dokonywania podziałów wtórnych za wyjątkiem możliwości wydzielenia działki pod stację trafo. Działka o nr ewidencyjnym 186/4 na terenie U/P (oznaczona na rysunku planu) nie może być zabudowana jako odrębne samodzielne nieruchomości budowlane. Na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią. Jako samodzielne nieruchomości działka ta może być jedynie użytkowane rolniczo;

## ROZDZIAŁ IV

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 10RM/MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodami i/lub zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, drogi dojazdowe, w tym dojazdy do pól, stacje transformatorowe;
- 3) możliwość realizacji nieuciążliwej zabudowy usługowej, na wydzielonych działkach, nie towarzyszących zabudowie mieszkalnej, pod warunkiem że powierzchnia wszystkich działek przeznaczonych pod usługi stanowi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, w którym będą zlokalizowane;
- 4) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13, ust. 2;
- 5) rolnicze przeznaczenie działek nr ewidencyjny: 521, 257, 277, 282, 286/4, 464/5, 464/4 do czasu spełnienia warunku określonego w **§ 13 ust. 2 pkt 2**;
- 6) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, usługowej polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 8. Dla zachowaniem jednorodnej całość architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych plan dopuszcza stosownie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaski, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych itp.
- 7) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
      - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej), która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
      - nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej), która pozostałych budynków lokalizowanych na działce nie dotyczy, określonych na rysunku planu,
    - b) sposób lokalizacji budynku mieszkalnego lub usługowego na działce, na dzień obowiązywania planu niezabudowanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - c) lokalizacja budynku mieszkalnego lub usługowego na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek.



- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację w budynku mieszkalnym powinno stanowić poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,0 m,
  - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m do kalenicy, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10 m,
  - f) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych wolnostojących lub przy granicy działki pod warunkiem, że dach budynku gospodarczego będzie wykonany z tego samego materiału co dach budynku mieszkalnego, o takim samym kształcie a elewacje będą w tym samym kolorze (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy),
  - g) w zabudowie zagrodowej realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych jako wolnostojące, lub zlokalizowane przy granicy działki, budynki inwentarsko-składowe mogą być również lokalizowane 1,5 m od granicy z sąsiadem;
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz 0,5 dla zabudowy zagrodowej,
  - i) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową określa się na 70 % powierzchni działek budowlanych i na 40 % powierzchni działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej, usługowej lub usługowo-mieszkaniowej,
  - j) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45°,
  - k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły,
  - l) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
  - m) przy projektowaniu bryły budynku mieszkalnego zalecane wykorzystanie rozwiązań charakterystycznych dla dawnej architektury wiejskiej takich jak: centralne stosowanie w elewacji frontowej ganków/wejść zadaszonych, drewniane okiennice, skratowanie szczytów budynków;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - 3) w przypadku realizacji zabudowy w sąsiedztwie magistrali wodociągowej i linii napowietrznych elektroenergetycznych oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kolaszkowsko-Lubochniańskiego, obowiązują ustalenia § 10.
  - 4) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w budynkach o wartościach historycznych należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 11;
  - 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
  - 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 20 ust. 6;
  - 7) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęsła z prefabrykowanymi elementami betonowymi i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych.

ustala: § 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 15MN** plan

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodami z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe;
- 3) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej, usługowej oraz możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 7 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski);
- 4) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) rolnicze przeznaczenie działek nr ewidencyjny: 168/4, 168/5, 171/2, 723 do czasu spełnienia warunku określonego w § 13 ust. 3 pkt 3;
- 6) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13, ust. 3;
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
      - obowiązujących linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej), która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
    - b) sposób lokalizacji budynku mieszkalnego lub usługowego na działce, na dzień obowiązywania planu niezabudowanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację w budynku mieszkalnym powinno stanowić poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,0 m,
    - d) lokalizacja budynku mieszkalnego lub usługowego na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek,
    - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 6,0 m do kalenicy;
    - f) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych wolnostojących lub przy granicy działki pod warunkiem, że dach budynku gospodarczego będzie wykonany z tego samego materiału co dach budynku mieszkalnego, o takim samym kształcie a elewacje będą w tym samym kolorze (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy),
    - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;
    - h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na 70 % powierzchni działek budowlanych;
    - i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45°;
    - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenach, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły,

- k) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
- l) przy projektowaniu bryły budynku mieszkalnego zalecane wykorzystanie rozwiązań charakterystycznych dla dawnej architektury wiejskiej takich jak: centralne stosowanie w elewacji frontowej ganków/wejść zadaszonych, drewniane okiennice, skratowanie szczytów budynków;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej dopuszczanej jako funkcja uzupełniająca, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w budynku o wartościach historycznych należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 11;
- 10) w przypadku realizacji zabudowy w sąsiedztwie linii napowietrznych elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 10.
- 11) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
- 12) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 20 ust. 6;
- 13) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęsł z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych.

**§ 16.1** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/MN, 2U/MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa–usługi komercyjne i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane zgodnie z zasadami i warunkami podziału i scalania nieruchomości określonymi w § 13, ust. 4 i 5;
- 4) następujące zasady i warunki jej kształtowania :
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonej graficznie na rysunku planu,
  - b) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej jako wolnostojąca, dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej przy granicy działki,
  - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinna poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,0 m;
  - d) budynki na działkach należy lokalizować równoległe do bocznych granic działki,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);
  - f) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa,
  - g) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadałe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20-45° w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
  - i) powierzchnię biologicznie czynną na min. 40% powierzchni terenu,
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 20 ust. 6;

- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 8) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych.

2. Na terenie działek przewidywanym do zabudowy o funkcji usług publicznych należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

**§ 17.1** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług komercyjnych i produkcyjna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejący podział geodezyjny bez możliwości dokonywania podziałów wtórnych;
- 4) rolnicze przeznaczenie działki nr ewidencyjny 186/4 do czasu spełnienia warunku określonego w **§ 13 ust. 5**;
- 5) przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie :
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
  - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);
  - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7 m liczone do kalenicy,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną na min. 40% powierzchni terenu, wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 20 ust. 6;
- 4) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 5) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych.

2. Na terenie przewidywanym do zabudowy o funkcji usług publicznych należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 16R** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i inwentarsko-składowe związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (za wyjątkiem budynku mieszkalnego), sady i ogrody, realizacja sieci napowietrznych podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, hodowla drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi dojazdowe do pól;
- 3) lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego na warunkach określonych

w § 14. pkt 8 oraz z zachowaniem pkt 12.

- 4) w przypadku realizacji zabudowy w sąsiedztwie magistrali wodociągowej i linii napowietrznych elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 10.
- 5) obowiązek zachowania i konserwacji otwartych rowów odwadniających oznaczonych symbolem na rysunku planu.
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy i wykonywania trwałych nasadzeń w odległości mniejszej niż 10,0 m na stronę od krawędzi rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 4ZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne;
- 2) gospodarowanie na terenie leśnym zgodnie z obowiązującym uproszczonym planem urządzenia lasów dla sołectwa Bukowiec;
- 3) gospodarowanie na terenie leśnym Skarbu Państwa zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu;
- 4) w sąsiedztwie magistrali wodociągowej obowiązują ustalenia § 10.

## ROZDZIAŁ V

### **Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.**

**§ 20.1.** Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) system dróg/ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:
  - „**KDG**”- główna,
  - „**KDZ**”- zbiorcza,
  - „**KDL**” - lokalna,
  - „**KDD**” – dojazdowa

zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu.

- 2) dla dróg, o których mowa w ust.1, plan ustala:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	2	3	4
<b>1KDG</b>	<b>G</b> – istniejąca droga wojewódzka nr 713	25,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>1KDZ</b>	<b>Z</b> – istniejąca droga powiatowa ul. Dolna	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa (zawężenie drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z uzgodnieniem z zarządcą drogi)

<b>1KDL</b>	<b>L</b> – istniejąca droga gminna część ul. Nowej	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>2KDL</b>	<b>L</b> – projektowana	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>3KDL</b>	L – projektowana	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>4KDL</b>	<b>L</b> – istniejąca droga gminna	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>5KDL</b>	<b>L</b> – projektowana	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>6KDL</b>	<b>L</b> – istniejąca droga gminna ul. Kwiatowa	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>7KDL</b>	<b>L</b> – projektowana	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>8KDL</b>	<b>L</b> – istniejąca droga gminna	13,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>9KDL</b>	<b>L</b> – istniejąca droga gminna ul. Zielonogórska	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
<b>10KDL</b>	<b>L</b> – istniejąca droga gminna do Kurowic	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa

1KDD,	<b>D – ist. ul.</b>	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDD,	Brzozowa	10,0 m	
3KDD,	<b>D –</b>	15,0 m	
4KDD,	projektowana	15,0 m	
5KDD,	<b>D –</b>	10,0 m	
6KDD,	projektowana	10,0 m	
7KDD,	<b>D –</b>	10,0 m	
	projektowana	10,0 m	
8KDD,	<b>D –</b>	10,0 m	
9KDD,	D - istniejąca	10,0 m	
	D - istniejąca ul. Południowa		
	<b>D –</b>		
	projektowana		
	<b>D –</b>		
	projektowana		

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, pkt. 2, plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Plan ustala, iż wszystkie drogi wyszczególnione na rysunku planu i w tabeli zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego.

4. Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z układem komunikacyjnym zewnętrznym wyższej rangi poprzez drogę powiatową śladem ulic: Górna i Dolna i drogę wojewódzką nr 713.

5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg

6. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:

- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych
- dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- sale widowiskowe – 30 miejsc na 100 użytkowników ( widzów ),
- dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - 2 stanowiska;

7. Plan wyznacza teren dróg wewnętrznych o szerokościach w liniach rozgraniczających oznaczonych odpowiednio na rysunku planu oraz symbolach **od 1KDW do 5KDW** z przeznaczeniem dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Plan ustala lokalizację ścieżki rowerowej w drodze wojewódzkiej nr 713 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG. Parametry techniczne projektowanej ścieżki muszą być zgodne z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

## ROZDZIAŁ VI

### **Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.**

§ 21. 1 W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia – istniejące ujęcie we wsi Bukowiec , ujęcia we wsi Kurowice - dla rejonu ul. Południowej i wodociąg doprowadzający ze stacji wodę do istniejącej oraz projektowanej zabudowy oraz poprzez rozbudowę sieci wodociągowej na obszarze wsi;
- 2) lokalizację przewodów wodociagowych w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie przestrzeni dróg/ulicy publicznych;
- 3) dopuszcza się przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy zapewnieniu warunków dla eksploatacji sieci przez odpowiednie regulacje prawne;

2. Przy rozbudowie wodociągów należy uwzględnić wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

§ 22. 1 W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) poprzez projektowane kanały sanitarne do układu centralnego i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej lub oczyszczalni w Kraszewie gm. Andrespol;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic (dróg) publicznych, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków i wyjątkowo kanałów sanitarnych, przy zapewnieniu warunków dla eksploatacji sieci przez odpowiednie regulacje prawne;
- 3) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowania zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości oraz biologicznych oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych). W przypadku zastosowania przydomowych oczyszczalni biologicznych odstępuje się od obowiązku przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.

2. Dla zakładów produkcyjnych istniejących na terenie opracowania plan ustala obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych, na terenie zakładu, do parametrów określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego lub odprowadzeniem tych ścieków do kanalizacji komunalnej.

§ 23. 1 Dla całego obszaru plan ustala powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych lub odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników otwartych lokalizowanych w granicach działki, do której inwestor ma tytuł prawny.

2. Plan ustala obowiązek odprowadzania wód opadowych z ciągów komunikacyjnych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu.

3. Wody opadowa z szczelnie utwardzonych powierzchni i miejsc parkingowych lokalizowanych jako funkcja uzupełniająca przy obiektach usługowych należy odprowadzać do bezodpływowych zbiorników otwartych z obowiązkiem zagospodarowania wód we własnym zakresie.

§ 24. 1 W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15kV po jej rozbudowie;



- 2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 3) budowę liniowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

2. Plan ustala szerokości stref bezpieczeństwa w pobliżu czynnych linii napowietrznych dla przebiegu istniejących napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV na min. 12,0 m, dla przebiegu istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 2X400 kV na min. 90,0 m, w których obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego Zakładu Energetycznego.

3. Plan dopuszcza, po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym Zakładem Energetycznym, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wydzielenia działki o pow. ok. 80 m<sup>2</sup>, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

§ 25. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych np: gazem przewodowym, energią elektryczną, olejem opałowym niskosiarkowym, bądź innymi ekologicznymi nośnikami energii.

§ 26. 1 Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę.

2. Plan ustala podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym.

3. Plan ustala budowę i rozbudowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy.

4. Plan ustala odległości podstawowe gazociągów od obiektów terenowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi, określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 27.1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej.

- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

### 3.

## ROZDZIAŁ VII

### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 28.1 Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 5 %.

2. Opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie nalicza się na terenach będących własnością komunalną.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brójce.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Brójce

Załączniki do uchwały stanowią :

- załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 2000
- załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
- załącznik nr 3 - zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasady ich finansowania