

UCHWAŁA NR XXVI/206/2005
RADY GMINY BRÓJCE
z dnia 30 listopada 2005 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego część sołectwa Kotliny

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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) i 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), **Rada Gminy Brójce uchwała, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kotliny położonego w gminie Brójce, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się dwa rysunki planu w skali 1:2000, będące integralnymi załącznikami graficznymi Nr 1 i Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 4 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr X/74/2003 r. Rady Gminy Brójce z dnia 9 grudnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru sołectwa Kotliny, oznaczone są na rysunkach planu.

§ 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, umożliwiających dalszy przestrzenny rozwój miejscowości Kotliny 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 Kotliny, 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) rysunkach planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunkach w skali 1: 2000, będących integralnymi załącznikami Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załącznikach graficznych, 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 szczególne;

- 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 rozdziale IV stanowią inaczej;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleni i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale IV - 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 rozdziale IV - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 9) 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 zlokalizowanych na działce linia ta nie obowiązuje;
- 10) 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);
- 11) 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);
- 12) 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;
- 13) 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 ogólnych, w rozdziale III i 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. 1 pkt 2, 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) nieprzekraczalnej linie zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych);
- 5) symbol określający sposób lokalizacji budynku mieszkalnego(usługowego) na działce:
 - budynek lokalizowany jako wolnostojący,
 - budynek lokalizowany w zabudowie bliźniaczej,
 - budynek lokalizowany przy granicy działki;
- 6) projektowane podziały wtórne działek - obowiązujące;
- 7) istniejące rowy odwadniające-odkryte do zachowania;
- 8) budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską w złym stanie technicznym;
- 9) budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską w dobrym stanie technicznym;
- 10) pomnik przyrody,
- 11) granice strefy Najwyższej Ochrony Wód Podziemnych (ONO);
- 12) strefa Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych (OWO);
- 13) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;
- 14) projektowana lokalizacja ścieżki rowerowej;
- 15) granice stanowiska archeologicznego „W”;
- 16) granice konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 17) granice terenów zmeliorowanych;
- 18) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Koluszkowsko-Lubochniańskiego

19) 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 lub ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 12RM/MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 4MN**;
- 3) tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1R/RM do 4R/RM**;
- 4) teren zabudowy usługowej -handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Uh**;
- 5) teren zabudowy usługowej - OSP i/lub usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ui**;
- 6) teren zabudowy produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**;
- 7) tereny rolne, oznaczone na rysunku plany symbolami **od 1R do 6R**;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku plany symbolami **1ZL, 2ZL,3ZL**;
- 9) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, od 1KDL, do 3KDL, od 1KDD do 3KDD**;
- 10) 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 rysunkach planu symbolami RM/MN, MN, UO/US,
 - we wszystkich terenach położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kolużkowsko-Lubochniańskiego,natomiast na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego;

- 3) wprowadzania oczyszczonych i 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;
- 6) w terenie położonym w strefie o szerokości 20 m mierzonej od skrajnego przewodu ropociągu naftowego \varnothing 300 lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy, grodzenia terenu oraz wykonywania trwałych nasadzeń, obowiązuje dotychczasowe wykorzystanie terenu.

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

- 1) tereny RM/MN, MN, R/RM 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 istniejących odkrytych rowów melioracyjnych.
- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie 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** określając:

- 1) zasady gospodarowania wokół pomnika przyrody;
- 2) ustalenia dla ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 (Niecka Łódzka);
- 3) zasięg istniejących urządzeń melioracyjnych wraz z ustaleniami dla tych terenów;
- 4) wyznaczając granice i warunki zagospodarowania terenów projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Koluszkowsko-Lubochniańskiego (którego cały zasięg określono w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego).

2. Dla pomnika przyrody, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, określonego w sposób graficzny na rysunku planu, plan ustala:

- 1) bezwzględną ochronę i zachowanie istniejącego pomnika przyrody – klonu pospolitego o obwodzie 345 cm, zlokalizowanego w terenie 6RM/MN, ustanowioną Zarządzeniem nr 8/90 Prezydenta m. Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. i Rozporządzeniem nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r.
- 2) celu ochrony drzew obowiązują zakazy: wycinania niszczenia lub uszkodzenia drzew, zrywania pąków, owoców i liści, zanieczyszczania terenu i wzniesienia ognia w pobliżu drzewa, wchodzenia na drzewo, wykonywania robót ziemnych w zasięgu korony drzewa, umieszczanie tablic, znaków, napisów (poza dopuszczonym oznakowaniem), nacinania drzewa;

Wszelkie prace w otoczeniu pomników, w tym konserwacyjno-pielęgnacyjne muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

3. Prawie cała wieś Kotliny położona jest w terenach zasobowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401. Północna część wsi leży na obszarze objętym najwyższą ochroną wód podziemnych (ONO) a pozostała część wsi na terenie objętym wysoką ochroną wód podziemnych (OWO). Plan określa zasięg stref na rysunku planu i ustala na tym obszarze wysoki reżim sanitarny:

- obowiązuje dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- w terenach przeznaczonych pod zabudowę - dla wszystkich inwestorów polegający na obowiązku budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu,
- w terenach wykorzystywanych rolniczo zakazuje się wylewania gnojowicy na pola oraz obowiązku ograniczenia stosowania nawozów azotowych.

4. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:

- 1) każda zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenów zmeliorowanych na inne cele powoduje, że poniesione ze Skarbu Państwa nakłady na wykonanie tych urządzeń nie będą przynosiły zakładanych efektów. Zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych, przy braku alternatywnych rozwiązań.
- 2) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 3) projekt planowanej inwestycji winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędami Wodnymi w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Łodzi, ul. Gdańska 112. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić do powołanej wcześniej instytucji o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

5. 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 tarlisk, 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.

6. 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.

§ 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 nr : 12, 19, 58(Kotliny Folwark) ;
- 2) budynek mieszkalny murowany nr 14;
- 3) młyn i drewniany budynek mieszkalny przy rz. Miadzde

i wyznacza granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „OW” obejmującej część terenów przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4RM/MN i 3RM/MN oraz granice stanowiska archeologicznego „W” w terenie 4RM/MN.

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° -40°, skratowanie szczytów budynków, drewniane okiennice, centralne stosowanie w elewacji frontowej ganków.

5. W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej „OW”, o której mowa w ust. 1, obejmującej obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, plan ustala obowiązek przeprowadzenia na koszt właściciela lub użytkownika gruntu nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach. Na prowadzenie nadzoru należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacjach ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze obserwacji archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

6. W granicach ochrony stanowiska archeologicznego „W”, o której mowa w ust.1 plan ustala przed rozpoczęciem inwestycji (kubaturowej, komunikacyjnej, związanej z budową infrastruktury technicznej i ogrodzeń oraz robotami ziemnymi i niwelacyjnymi) obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych na koszt właściciela lub użytkownika gruntu, zgodnie z art. 31 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

7. Na całym obszarze obowiązywania planu miejscowego, przy realizacji inwestycji liniowych (komunikacyjnych i związanej z budową infrastruktury technicznej) o długości powyżej 25,0 m na plan ustala obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy realizacji inwestycji. Na prowadzenie nadzoru należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

§ 12. 1 Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD.

2. Na terenach dróg, 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 1,2mx1,2m itp.), 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;
- 7) zachowania istniejących krzyży:
 - **krzyża drewnianego**, usytuowanego przy zbiegu dróg z Kotlinek do Kotlin i do Kurowic. Krzyż stoi między dwoma akacjami, otoczony jest drewnianym płotkiem. Na pewno pochodzi sprzed II wojny światowej,
 - **krzyża żelaznego**, otoczonego metalowym płotkiem, ufundowanego przez mieszkańców wsi ok. 1978 r. usytuowany u zbiegu dróg z Kotlin do Teodorowa i Kozicy, z obowiązkiem przesunięcia lokalizacji obiektów w przypadku kolizji z urządzeniami drogowymi przy przebudowie skrzyżowania lub budowie drogi.

§ 13.1 Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem na zasadach określonych w ust. 2-4. 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 zagospodarowania określonymi w planie.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 12RM/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) 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 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m² 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 ogrodniczych,
 - 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,
- 3) działki o nr ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu) :
 - dz. nr 87 na terenie 1RM/MN
 - dz. nr 113/9 na terenie 4RM/MN
 - dz. nr 399 i 400 na terenie 12RM/MNnie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości. 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) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub wyznaczonych planie dróg wewnętrznych;
 - 5) przy wydzielaniu działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zachować drogę dojazdową do pól uprawnych o szerokości umożliwiającej przejazd sprzętu rolniczego.
- 6) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia pkt.2, 3, 5.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 3MN, 4MN** plan dopuszcza możliwość wykonania podziału wtórnego na działki budowlane tylko zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Plan dopuszcza możliwość wydzielenia dodatkowo działek pod stację trafo nie pokazanych na rysunku planu.. Działka o nr ewidencyjnym 561 (oznaczona na rysunku planu) nie może być zabudowana jako odrębne samodzielne nieruchomości. Na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z jedną z dwóch działek sąsiednich. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo;

4. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **1P, 1MN, 1Uh, 1Ui, i od 1R/RM do 4R/RM**-za wyjątkiem podziałów rolnych, plan nie przewiduje możliwości dokonywania podziałów wtórnych za wyjątkiem możliwości wydzielenia działki pod stację trafo i sytuacji określonych w ust.1.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 12RM/MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego 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 mieszkaniowej, pod warunkiem że powierzchnia wszystkich działek przeznaczonych pod usługi stanowi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, w którym będą zlokalizowane;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej, letniskowej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy 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. 8 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku - nie wyżej niż 10,0 m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 5) 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;
- 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. 1 i 2;
- 7) rolnicze przeznaczenie działek nr ewidencyjny: 87, 113/9, 399,400 do czasu spełnienia warunku określonego w § 13 ust. 2 pkt. 3;
- 8) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej), która pozostałych budynków lokalizowanych na działce nie dotyczy, określonych na rysunku planu,
 - b) plan ustala generalną zasadę lokalizacji budynku mieszkalnego lub usługowego jako wolnostojący, na działkach istniejących i niezabudowanych na dzień obowiązywania planu, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) na działkach zabudowanych dopuszcza się odtworzenie budynku istniejącego przy granicy,
 - d) nowe budynki na działkach należy lokalizować równolegle do bocznych granic działki,
 - e) 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 liczona od poziomu terenu do kalenicy maksimum 9,0 m,
 - f) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10 m,
 - g) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również lokalizację budynków gospodarczych wolnostojących lub przy granicy działki pod warunkiem, że dach budynku gospodarczego będzie wykonany z tego samego materiału co dach budynku mieszkalnego a elewacje będą w tym samym kolorze (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy),
 - h) w zabudowie zagrodowej realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również 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;
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz 0,5 dla zabudowy zagrodowej,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową określa się na minimum 70 % powierzchni działek budowlanych i na minimum 40 % powierzchni działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej, usługowej lub usługowo-mieszkaniowej,
 - k) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30° -45°,
 - l) dachy pozostałych budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie 15°-45°;
 - m) 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,
 - n) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
 - o) 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;
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) w odległości od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych: 15 kV - mniejszej niż 6,0 m, 110 kV - mniejszej niż 20,0 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;

- 11) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w budynkach o wartościach historycznych lub w granicach konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej OW i stanowiska „W” należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 11;
- 12) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
- 13) 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 § 22 ust. 6;
- 14) obowiązek zachowania i konserwacji istniejących, odkrytych rowów odwadniających, możliwość lokalizacji ewentualnej nowej zabudowy min. 3 m od krawędzi rowu;
- 15) 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;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej, letniskowej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy 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 całość architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku – nie wyżej niż 10,0 m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 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) 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. 1, 3;
- 6) rolnicze przeznaczenie działek nr ewidencyjny 561 do czasu spełnienia warunku określonego w § 13 ust. 3;
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej),
 - b) sposób lokalizacji budynku mieszkalnego lub usługowego na działce, na dzień obowiązywania planu niezabudowanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej lub usługowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy maksimum 9,0 m;
 - d) budynki na działkach należy lokalizować równolegle do bocznych granic działki,
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 6,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy;
 - f) realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również lokalizację

budynków gospodarczych wolnostojących lub przy granicy działki pod warunkiem, że dach budynku gospodarczego będzie wykonany z tego samego materiału co dach budynku mieszkalnego 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 minimum 70 % powierzchni działek budowlanych;
 - i) dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30° -45°;
 - j) dachy pozostałych budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie 15°-45°;
 - k) 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;
 - 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;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej dopuszczalnej jako funkcja uzupełniająca, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 9) w odległości od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych: 15 kV - mniejszej niż 6,0 m, 110 kV - mniejszej niż 20,0 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;
 - 10) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
 - 11) 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 § 22 ust. 6;
 - 12) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęsła z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych. Zalecane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, cegła, kamień.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R/RM do 4R/RM** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej związana prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie zagrodowej, drogi dojazdowe, w tym drogi dojazdowe do pól, stacje transformatorowe;
- 3) możliwość lokalizację nowej zabudowy zagrodowej tylko dla właścicieli gruntów rolnych na terenie gminy Brójce o powierzchni areалу powyżej 1 ha.
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy 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 – nie wyżej niż 10,0 m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);

- 5) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki;
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy maksimum 9,0 m;
 - d) budynki na działkach należy lokalizować równolegle do bocznych granic działki;
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy, dopuszcza się lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10 m;
 - f) w zabudowie zagrodowej realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również 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;
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - h) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30°-45°,
 - i) dachy pozostałych budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie 15°-45°;
 - j) 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,
 - 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 związanej z produkcją rolną, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
- 10) dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia § 10;
- 11) w odległości od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych: 15 kV - mniejszej niż 6,0 m, 110 kV - mniejszej niż 20,0 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;
- 12) 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;
- 13) 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 § 22 ust. 6;

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uh** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącego sklepu polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy budynku oraz budowy nowych obiektów na warunkach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) realizację zabudowy w oparciu o istniejący podział, bez możliwości dokonywania podziałów wtórnych;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
 - b) lokalizację zabudowy jako wolnostojącą, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy jedna kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do kalenicy 8,0 m;
 - d) dachy budynków należy projektować jako jedno, dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 10-45°;
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 6,0m liczone od poziomu terenu do kalenicy,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 20% powierzchni terenu,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) 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 § 22 ust. 6;
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 9) 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;

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej ubojni i zakładu mięsnego polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów przy spełnieniu zasad rozbudowy określonych w przepisach odrębnych oraz na zasadach określonych w niniejszym paragrafie :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca lub dobudowaną do istniejącego budynku, dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);
 - d) dachy budynków należy projektować o kącie połaci do 45°;
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m liczonej od poziomu terenu do kalenicy,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 20% powierzchni terenu,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności, ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 22 ust. 6;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;

- 7) 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;

§ 19.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ui** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa–Ochotnicza Straż Pożarna i/lub usługi komercyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejący podział geodezyjny;
- 4) zachowanie istniejącej remizy OSP polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m liczonej od poziomu terenu do kalenicy,
 - e) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - f) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 20% powierzchni terenu.
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności, 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 § 22 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 przewidywanym do zabudowy o funkcji usług publicznych należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 6R** 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) obowiązek zachowania i konserwacji istniejących, odkrytych rowów odwadniających, możliwość lokalizacji ewentualnej nowej zabudowy min. 3 m od krawędzi rowu;
- 4) lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego na warunkach określonych w § 14. pkt 8 oraz z zachowaniem pkt 10 i 12.
- 5) dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia § 10;

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne;
- 2) gospodarowanie na terenie leśnym zgodnie z obowiązującym uproszczonym planem urządzenia lasów dla sołectwa Kotliny.

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.

§ 22.1. 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:
 - „**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
1KDZ	Z – istniejąca droga powiatowa do Gm. Czarnocin	20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
1KDL	L – istniejąca droga gminna	13,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDL 3KDL	L – istniejąca droga gminna	13,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
1KDD	D – istniejąca droga gminna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDD	D – istniejąca droga gminna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
3KDD	D – istniejąca droga gminna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa

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 łączącą Kurowice z Gm. Czarnocin i drogę gminną przez wieś Kotliny –Karpin do drogi wojewódzkiej 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 m² 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 m² 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 m² 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**.

8. Plan ustala lokalizację ścieżki rowerowej o charakterze krajoznawczym w drodze gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i 1KDD. 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.

§ 23. 1 W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia – istniejące ujęcie we wsi Kotliny i wodociąg doprowadzający ze stacji wodę do istniejącej i projektowanej zabudowy oraz poprzez rozbudowę sieci wodociągowej na obszarze wsi;
- 2) lokalizację przewodów wodociągowych 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.

3. Przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględnić ustalenia określone w § 11 ust. 7;

§ 24.1 W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) docelowo, po wybudowaniu sieci kanalizacji komunalnej, odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych poprzez projektowane kanały sanitarne do układu centralnego i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej. Plan dopuszcza, alternatywnie stosowanie grupowych oczyszczalni ścieków;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,

- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg, w granicach terenów mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
- 4) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

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(grupowej).

3. Przy budowie sieci kanalizacyjnej należy uwzględnić ustalenia określone w § 11 ust. 7;

§ 25. 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.

§ 26.1. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej SN i projektowanej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15kV GPZ „BRÓJCE” zlokalizowanej w Kurowicach przy drodze wojewódzkiej nr 714;
- 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 110 kV na min. 40,0 m, w których obowiązuje:

- zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 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 oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN; MN; Ui; R/RM przy linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wydzielenia działki o pow. ok. 80 m², z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

4. Przy budowie linii kablowych należy uwzględnić ustalenia określone w § 11 ust. 7;

§ 27.1. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

§ 28.1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala:

- 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. Przy budowie sieci telefonicznej kablowej należy uwzględnić ustalenia określone w § 11 ust. 7;

§ 29. 1 Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej docelowo sieci.

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 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.

5. Do czasu wybudowania sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora.

6. Przy budowie sieci gazowej należy uwzględnić ustalenia określone w § 11 ust. 7;

§ 30. Plan ustala w zakresie prowadzenia gospodarki odpadami stałymi obowiązek prowadzenia selekcji i gromadzenia odpadów na każdej posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz obowiązek zapewnienia przez każdego właściciela posesji odbioru i usuwania odpadów stałych zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy (zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/202/97 RGB z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie szczególnych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Brójce oraz zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Brójce przyjętym uchwałą Nr XVI/127/04 z dnia 12 października 2004 r.)

ROZDZIAŁ VII

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 31.1 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.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Brójce