

UCHWAŁA NR XXII/176/05
RADY GMINY BRÓJCE
z dnia 23 czerwca 2005 roku
w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego część sołectwa Karpin

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 Dz. U. nr 141, poz. 1492 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 uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Karpin położonego gminie Brójce.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr X/73/2003 r. Rady Gminy Brójce z dnia 9 grudnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru sołectwa Karpin, 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 jednorodziną umożliwiających dalszy przestrzenny rozwój miejscowości Karpin 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. Ilekcóż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Karpin 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, zielen 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) 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;
- 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;
- 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, § 10 uchwały;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w ustaleniach ogólnych, w rozdziale III, § 11 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, w rozdziale III, § 12 uchwały;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV uchwały;

- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 13 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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych);
- 5) symbol określający sposób lokalizacji budynku mieszkalnego(usługowego) na działce:
 - budynek lokalizowany jako wolnostojący,
 - budynek lokalizowany w granicy działki,
 - budynek lokalizowany w zabudowie bliźniaczej;
- 6) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;
- 7) budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską, w złym stanie technicznym;
- 8) budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską, w dobrym stanie technicznym;
- 9) granice konserwatorskiej strefy **obserwacji** archeologicznej;
- 10) istniejące rowy odkryte do zachowania;
- 11) projektowana lokalizacja ścieżki rowerowej;
- 12) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Koluszkowsko-Lubochniańskiego
- 13) 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 z ogrodami i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 4RM/MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej - OSP i/lub usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1Ui**;

- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**;
- 4) tereny rolne, oznaczone na rysunku plany symbolami **od 1R do 10R**;
- 5) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG, 1KDZ, 1KDL**;

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 oraz lokalizacji przedsięwzięć, 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 z wyjątkiem rozbudowy lub modernizacji dróg publicznych oraz realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wprowadzania ścieków (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody,
- 4) 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 i RM jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

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

3. Plan ustala:

- 1) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), **nie kolidujących z projektowaną zabudową** a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią,
- 2) 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.

3. 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 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 35, 37, 39, 43;
- 2) budynek mieszkalny murowany o nr 22;

i wyznacza granice konserwatorskiej strefy **obserwacji** archeologicznej obejmującej część terenów przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM/MN, 3RM/MN, 1Ui oraz tereny rolne 7R i 8R.

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, 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.

§ 11. 1 Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDZ, 1KDL;

2. Na terenach, 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, 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 wieloprzestrzennych;

- 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 istniejącej kapliczki:
 - **kapliczka** usytuowana przy skrzyżowaniu dróg Kurowice - Ujazd i Kotliny - Gałków, ufundowana przez mieszkańców Karpina w 1947 r. w miejscu drewnianego krzyża, zniszczonego przez Niemców. Kapliczka jest murowana, otynkowana, na podmurówce. Daszek zwieńczony ozdobnym krzyżem. We wnękach figury : Matki Boskiej, Chrystusa i Św. Teresy, z obowiązkiem przesunięcia lokalizacji obiektów w przypadku kolizji z urządzeniami drogowymi przy przebudowie skrzyżowania lub budowie drogi.

§ 12.1 Plan ustala, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na zasadach określonych w ust. 2-3. 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 4RM/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 209 na terenie 1RM/MN
 - dz. nr 32, 53, 56, 71, 72, 211 na terenie 2RM/MN
 - dz. nr 182 na terenie 3RM/MN
 - dz. nr 84, 93, 128 na terenie 4RM/MN
 nie 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDL;
- 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **Ui** plan nie przewiduje możliwości dokonywania podziałów wtórnych.

§ 13. 1 W granicach opracowania plan wyznacza **obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów** określając wyznaczając granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Koluszkowsko-Lubochniańskiego (którego cały zasięg określono w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego) i **inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów**.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 4RM/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 oraz 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) rolnicze przeznaczenie działek nr ewidencyjny: 32, 53, 56, 71, 72, 84, 93, 128, 182, 209, 211 do czasu spełnienia warunku określonego w § 12 ust. 2 pkt. 3;
- 5) adaptację istniejącej zabudowy 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. 8 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej wysokości budynku gdy istniejący budynek jest wyższy, zastosowania dachu płaskiego lub o spadku poniżej 30° gdy istniejący budynek ma taki dach lub dach płaski, itp.);
- 6) 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;
- 7) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 12, ust. 2;
- 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 dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy, 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) 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) nowe 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 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 połąci 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, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 3) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;
 - 4) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w budynkach o wartościach historycznych i w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 10;
 - 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 § 18 ust. 7;
 - 7) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 11 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.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa [mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych](#), z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków z zachowaniem odległości zabudowy od krawędzi jezdni istniejącej drogi (określonej w obowiązujących przepisach odrębnych): tj. 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- 4) dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się następujące zasady i warunki jej kształtowania :
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,0 m;
 - b) front budynku mieszkalnego z kalenicą usytuowaną równolegle do pasa drogowego;
 - c) 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;
 - d) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych jako wolnostojące, zlokalizowane przy granicy działki, a budynki inwentarsko-składowe również lokalizowane 1,5

m od granicy z sąsiadem;

- e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
 - f) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 20-45°;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
 - 7) w odległości do 45 m na stronę od linii wysokiego napięcia 2X400 kV obowiązek uzgadniania rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz lokalizacji nowej zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z właściwym Zakładem Energetycznym.
 - 8) 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 § 18 ust. 7;
 - 9) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu prętów z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych.

§ 15.1 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) przewiduje się adaptację istniejącej remizy OSP 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 dla wszystkich obiektów kubaturowych,
 - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy dla budynku OSP, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy określonych na rysunku planu,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca lub dobudowana do istniejącego budynku,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych), dachy o spadku połąci dachowych do 40°;
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7m liczone do kalenicy,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni terenu, wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
- 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 § 18 ust.7;
- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 8) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 10;

- 9) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 11 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.

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

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 10R** 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 budynków mieszkalnych) tylko w terenach 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, we wszystkich terenach: 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 § 13. pkt 8 oraz z zachowaniem pkt 10, 12;
- 4) w terenie 10R, położonym w strefie o szerokości 20 m mierzonej od skrajnego przewodu ropociągu naftowego \varnothing 300, obowiązuje zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy, grodzenia terenu oraz wykonywania trwałych nasadzeń, obowiązuje dotychczasowe wykorzystanie terenu.
- 5) w terenie 1R i 2R, w odległości do 45 m na stronę od linii wysokiego napięcia 2X400 kV obowiązek uzgadniania lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 6) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 10 ust. 5;

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.

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

- 1) system 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,

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

1KDG	G – istniejąca	25,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
1KDZ	Z – istniejąca	20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
1KDL	L – istniejąca	13,0 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. Dla dróg nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi - dojazdy do gruntów rolnych i leśnych, szerokość pasa terenu przeznaczonego dla ruchu pojazdów i pieszych, wolnego od zabudowy, winna być dostosowana do potrzeb, nie powinna być mniejsza niż 5,0 m.

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

5. Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z układem komunikacyjnym zewnętrznym wyższej rangi poprzez drogę wojewódzką nr 713 relacji Łódź-Tomaszów Maz.

6. 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

7. 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;

ROZDZIAŁ VI

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 19.1 Zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejące, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych przez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę;

2. Adaptacja w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości do przepisów odrębnych.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej doprowadzającej wodę z istniejącej stacji wodociągowej w Kotlinach, zlokalizowanej w istniejących drogach w uzgodnieniu i na warunkach określonych poprzez gestora sieci;
- 2) plan ustala konieczność wyposażenia projektowanej i rozbudowywanej sieci wodociągowej w hydranty p. poż. w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych;

§ 21. 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 oraz biologicznych oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых). W przypadku zastosowania przydomowych oczyszczalni biologicznych odstępuje się od obowiązku docelowego przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.

§ 22.1. Dla całego obszaru plan ustala powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych lub odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników otwartych zlokalizowanych 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.

§ 23.1. W zakresie zaopatrzenie 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, wysokiego napięcia 2X400 kV na min. 90,0 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 przy linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wydzielenia działki o pow. ok. 80 m², z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

§ 24.1. 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.

§ 25.1. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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

§ 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