

UCHWAŁA NR XXIX/228/2006
RADY GMINY BRÓJCE
z dnia 6 kwietnia 2006 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego część sołectwa Kurowice

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 uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

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

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się trzy rysunki planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem graficznymi Nr 1, Nr 2, Nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem Nr 4 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 Nr 5 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr X/75/2003 r. Rady Gminy Brójce z dnia 9 grudnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru sołectwa Kurowice, 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 i usługową, w tym usługi publiczne, umożliwiających dalszy przestrzenny rozwój miejscowości Kurowice 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 Kurowice, 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 rysunkach w skali 1: 2000, będące integralnymi załącznikami Nr 1, Nr 2 i Nr 3 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) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć linię zabudowy w której należy lokalizować budynek mieszkalny (i budynek usługowy w przypadku wykorzystania działki tylko pod zabudowę usługową), ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych)– należy przez to rozumieć linię zabudowy tylną z zakazem przekroczenia jej przy lokalizacji na działce budynku mieszkalnego (lub usługowego w przypadku określonym w § 14 pkt 3), dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta nie obowiązuje;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami);
- 12) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, komunikacyjne (np. stacje paliw płynnych, stacje obsługi pojazdów itp.) turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy, ośrodki sportowe w tym np. korty tenisowe);
- 13) usługach publicznych należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, publicznych przedszkoli i domów opieki społecznej, placówek wychowawczo-opiekuńczych oraz obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.
- 14) 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;
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ II

Określenia ogólne.

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

- 1) przeznaczenie terenów uszczegółowione w ustaleniach planu określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 9 uchwały;

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

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

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

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych);
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych);
- 6) strefa lokalizacji zabudowy gospodarczej w terenie 9MN;
- 7) granice działek do scalenia lub połączenia na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli;
- 8) symbol określający sposób lokalizacji budynku mieszkalnego(usługowego) na działce:
 - budynek lokalizowany jako wolnostojący,
 - budynek lokalizowany w zabudowie bliźniaczej,
 - budynek lokalizowany przy granicy działki;
- 9) projektowane podziały na działki budowlane- obowiązujące;
- 10) strefa lokalizacji kiosków handlowo-usługowych w terenie 1U;
- 11) istniejące rowy odwadniające-odkryte do zachowania;

- 12) granice terenów zmeliorowanych;
- 13) budynki objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków
- 14) budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską w złym stanie technicznym;
- 15) budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską w dobrym stanie technicznym;
- 16) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”
- 17) granice strefy ochrony konserwatorskiej „E”
- 18) granice strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza,
- 19) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 20) pomniki przyrody,
- 21) granice strefy Najwyższej Ochrony Wód Podziemnych (ONO);
- 22) strefa Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych (OWO);
- 23) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;
- 24) projektowana lokalizacja ścieżki rowerowej,
- 25) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Koluszkowsko-Lubochniańskiego
- 26) przeznaczenie terenów.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 21RM/MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 12MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej , oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 4) teren zabudowy usługowej oświaty, sportu i rekreacji , oznaczony na rysunku planu symbolem **1Uo/US**;
- 5) teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji , oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**;
- 6) teren zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ur**;
- 7) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**;
- 8) teren stacji wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1W**;
- 9) tereny rolne, oznaczone na rysunku plany symbolami **od 1R do 18R**;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku plany symbolami **od 1ZL do 5ZL**;
- 11) teren urządzeń elektroenergetyki - RPZ 110/15 kV, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**;
- 12) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**;
- 13) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ, od 1KDL do 6KDL, od 1KDD do 7KDD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 4KDW**;

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

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

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

ROZDZIAŁ III

Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

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

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko w całym obszarze opracowania.
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN, MN, Uo/US, 2U za wyjątkiem 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.

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

- 1) tereny RM/MN, MN, U/MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) tereny Uo/US jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

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 odwadniających.
- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym 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 **tereny podlegające ochronie na**

podstawie odrębnych przepisów określając: zasady gospodarowania wokół pomników przyrody, zasięg istniejących urządzeń melioracyjnych i rowów melioracyjnych wraz z ustaleniami dla tych terenów oraz określając ustalenia dla ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 (Niecka Łódzka).

2. Dla pomników przyrody, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, określonych w sposób graficzny na rysunku planu, plan ustala:

- 1) bezwzględną ochronę i zachowanie istniejących 5 pomników przyrody: - 1 klonu pospolitego o obwodzie 280 cm, zlokalizowanego w terenie 1KDL , 4 lip drobnolistnych o obwodzie 320 cm, 418 cm, 317 cm, 513 cm zlokalizowanych w terenach 2RM/MN, 1KDL i na granicy terenów 1KS i 1Ur , 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 wznecania 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. 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 Urządzeń Wodnych 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.

4. Środkowa i południowa część wsi Kurowice położona jest w terenach zasobowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401, na terenie objętym wysoką ochroną wód podziemnych (OWO). Plan ustala zasięg strefy obejmujący cały obszar opracowania 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

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

- 1) kościół P.W. Najświętszego Serca Jezusowego wybudowany w latach 1903-1913, neogotycki **wpisany do rejestru zabytków pod nr A-280,**
- 2) ul. Poczтовая - dom nr 4 (dawny nr 146) - organistówka z początku XIX w. murowana, dwa niemieckie domy drewniane nr 2 i nr 3
- 3) budynki mieszkalne drewniane: ul. Rządowa nr 86(dawny nr 51), 91, 93, 95, 97, 103, 119 (na dz. nr ew. 57), 161, 165, 145(dawny nr 93), 158, 178, 198, ul. Rokicińska nr 2, 6, 24, 35, 74(dawny nr 154 na dz. nr. ew. 190))
- 4) budynek mieszkalny murowany ul. Rządowa nr 45;

oraz wyznacza:

- a) granice konserwatorskiej strefy ochrony układ rozplanowania przestrzennego „B”,
- b) granicę konserwatorskiej strefy ekspozycji kościoła w Kurowicach „E”,
- c) strefę ochrony konserwatorskiej cmentarza.

2. Wszelkie zamierzenia budowlane i remontowe, zmiana zagospodarowania terenu wokół budynku, zmiana właściciela oraz miana sposobu użytkowania budynku w budynkach wymienionych w ust. 1 pkt 1 oraz w zagospodarowaniu działki wokół tych budynków muszą być prowadzone pod stałym nadzorem WKZ wykonywane w oparciu o indywidualne wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskane przed wykonaniem projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu i posiadać pisemną zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Wszelkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynkach wymienionych w ust. 1 pkt 2, 3 i 4 oraz w zagospodarowaniu działki wokół tych budynków, przed wydaniem pozwolenia na budowę, muszą:

- 1) być wykonywane w oparciu o indywidualne wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) być poprzedzone badaniami historyczno-architektonicznymi oraz ekspertyzami stanu technicznego,
- 3) posiadać pisemną zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Przed zamierzeniem dokonania rozbiórki budynków wymienionych w ust. 1 pkt. 2, 3 i 4 niezbędne jest, przed uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę, uzyskanie pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz w określonych przez WKZ przypadkach, wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

5. W przypadku wymiany budynków mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, pkt. 3 i 4 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.

6. Plan obejmuje strefą ochrony konserwatorskiej cmentarz grzebalny, założony w II poł. XIX w. na pow. 1,6 ha, powiększony w latach osiemdziesiątych do 2 ha. Najstarsze nagrobki pochodzą z lat: 1874, 1876, 1879, 1884. Przy parkanie, od strony szosy jest wspólna mogiła Polaków rozstrzelanych w Wiskitnie 1941 r., a także mogiła żołnierzy poległych we wrześniu 1939 r.

7. Plan ustala dla terenu cmentarza, o którym mowa w ust. 6:

- 1) adaptację istniejącego założenia;
- 2) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim ochrony i uzupełniania nowymi nasadzeniami istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) obowiązek zachowania i konserwowania historycznych ogrodzeń, obiektów architektonicznych, historycznych nagrobków i pomników oraz elementów wyposażenia cmentarza;
- 4) obowiązek utrzymania formy rozplanowania cmentarza w kompozycyjnej i przestrzennej spójności z historycznym założeniem;
- 5) obowiązek uzgodnienia formy, użytych materiałów i wysokości ogrodzenia cmentarza z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, obowiązuje zakaz budowy ogrodzenia z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych), dopuszcza się realizację ogrodzenia pełnego;
- 6) wszelkie prace związane z rozbudową cmentarza w oparciu o koncepcję zagospodarowania przestrzennego założenia, podlegającą akceptacji WKZ;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

8. Plan obejmuje strefą konserwatorską ochrony układu rozplanowania przestrzennego „B” kościoł w Kurowicach i uliczkę po zachodniej stronie kościoła (ul. Pocztowa), przy której zlokalizowana jest organistówka i dwa poniemieckie budynki drewniane.

9. W granicach strefy „B” w, o której mowa w ust. 8, plan ustala:

- 1) adaptację założeń przestrzennych i obiektów budowlanych z obowiązkiem uzgadniania wszystkich projektów budowlanych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 2) utrzymanie rozplanowania przestrzennego wzdłuż ul. Pocztowej;
- 3) zachowanie ulicy Pocztowej w dotychczasowym przebiegu oraz liniach rozgraniczających;
- 4) utrzymanie mieszkalnego charakteru uliczki;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych), ogrodzenie należy wykonać jako ażurowe, o jednakowej wysokości dla wszystkich frontów działek (nie wyższej niż ogrodzenie kościoła) zalecane stosowanie żywopłotów;
- 6) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych i innych obiektów o charakterze masztów o wysokości powyżej 10 m;
- 7) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 1,0 m X 1,0 m;
- 8) wykonanie brukowej nawierzchni jezdni ul. Pocztowej;

10. Plan obejmuje strefę konserwatorską ochrony ekspozycji „E” kościoł w Kurowicach wpisany do rejestru zabytków pod nr A-280. W granicach strefy „E” plan ustala:

- 1) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, reklam i drogowskazów wielkoformatowych (powyżej 1,2m X 1,5 m);
- 2) w przypadku nadbudowy istniejących budynków, maksymalną całkowitą wysokość mierzoną do kalenicy 10,0 m;
- 3) obowiązek uzgadniania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, projektów budowlanych i projektów zagospodarowania terenu działek dla wszystkich zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w terenach 1U, 2U.
- 4) W przypadku budowy nowych budynków lub przebudowy dachów w istniejących budynkach mieszkalnych obowiązek wykonania dachu o jednakowym spadku odpowiadających sobie połaci w zakresie 25-45° z pokryciem w kolorze czerwonym.

§ 12. 1 Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ, od 1KDL do 6KDL i od 1KDD do 7KDD oraz cmentarz oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;

2. Na terenach dróg i ciągu pieszego, 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 itp.), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, dodatkowych 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 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 wyznaczone 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, ustalenie to nie dotyczy terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B”;
- 7) zachowania istniejących **4 krzyży żelaznych**, usytuowanych w różnych miejscach wsi, ogrodzonych metalowymi płotkami, postawionych przeważnie na miejscu drewnianych, zniszczonych w czasie II wojny światowej z obowiązkiem przesunięcia lokalizacji obiektów w przypadku kolizji z urządzeniami drogowymi przy przebudowie skrzyżowania lub budowie drogi.

3. Na terenie cmentarza (1ZC), o którym mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające **z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) możliwość lokalizacji obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, przejść pieszych, zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych;
- 3) obowiązek ochrony z zakazem wycinania istniejącego cennego drzewostanu,
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 5) obowiązek lokalizacji ogrodzenia 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 cmentarz;

§ 13.1 Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem na zasadach określonych w ust. 2-7. Plan zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami pozwala na podziały określone w tej ustawie, w tym 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 21RM/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 3 lit. c i d należy powiększyć odpowiednio do 30 m i 35 m,
 - f) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek z obsługą komunikacyjną bezpośrednim zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 713;
 - g) przy wydzielaniu działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zachować drogę dojazdową do pól uprawnych o szerokości umożliwiającej przejazd sprzętu rolniczego.
- 3) działki o nr ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu) :
 - dz. nr 148 na terenie 1RM/MN
 - dz. nr 185 na terenie 2RM/MN
 - dz. nr 120/1, 123/3, 123/4 na terenie 4RM/MN
 - dz. nr 302 na terenie 7RM/MN
 - dz. nr 304/1, 304/2 na terenie 8RM/MN
 - dz. nr 731, 732 na terenie 9RM/MN
 - dz. nr 761, 764 na terenie 12RM/MN
 - dz. nr 811, 820, 823 na terenie 16RM/MN
 - dz. nr 122/1, 143/2, 146/3, 186 na terenie 17RM/MN

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

- 4) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia pkt.2, 3 - podział należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9MN** plan dopuszcza możliwość wykonania podziału wtórnego na działki budowlane tylko zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 8MN i 10MN, 11MN** 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 800 m²,
 - b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 20 m w przypadku wydzielania nowej działki o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek z obsługą komunikacyjną bezpośrednim zjazdem z drogi wojewódzkiej 1KDG;

- 3) działki o nr ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu) :

– dz. nr 180, 181 na terenach 8MN i 11MN

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

- 4) plan dopuszcza, możliwość wydzielenia dodatkowo działek pod stację trafo nie pokazanych na rysunku planu - podział należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem **12MN** plan ustala realizację nowej zabudowy po dokonaniu scalenia istniejących działek (w granicach oznaczonych na rysunku planu), zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenia na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli działek i wykonaniu nowych podziałów wtórnych(lub zachowaniem istniejących podziałów), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 2U do 4U** 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 400 m²,
 - b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 18,0 m w przypadku wydzielania nowej działki o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych, obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek z obsługą komunikacyjną bezpośrednim zjazdem z drogi wojewódzkiej 1KDG;
- 3) plan dopuszcza, możliwość wydzielenia dodatkowo działek pod stację trafo nie pokazanych na rysunku planu - podział należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **1W , 1Uo/US, 1Ur, 1ZC, 1U, 1E, 1KS, 1US** plan nie przewiduje możliwości dokonywania podziałów wtórnych za wyjątkiem możliwości wydzielenia działki pod stację trafo i sytuacji określonych w ust. 1 oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 21RM/MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 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 mieszkalnej, pod warunkiem że powierzchnia wszystkich działek przeznaczonych pod usługi stanowi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, w którym będą zlokalizowane;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości 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 lecz nie wyżej niż 10,0 m do kalenicy, zastosowania dachu płaskiego lub o spadku poniżej 30° gdy istniejący budynek ma taki dach lub dach 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, obowiązek wspólnego zagospodarowania działek położonych w terenie 5RM/MN:
 - działka nr 222/1 z działką nr 223/1,
 - działka nr 222/2 z działką nr 223/2,
 - działka nr 222/3 z działką nr 223/3,
 - działka nr 222/4 z działką nr 223/4,
 - działka nr 222/5 z działką nr 223/5,
- 7) rolnicze przeznaczenie działek nr ewidencyjny: 148, 185, 302, 304/1, 304/2, 120/1, 123/3, 123/4, 731, 732, 122/1, 143/2, 146/3, 186, 761, 764, 811, 820, 823 do czasu spełnienia warunku określonego w § 13 ust. 2 pkt. 3;
- 8) dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się następujące zasady i warunki jej kształtowania :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej), która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej), która pozostałych budynków lokalizowanych na działce niedotyczy,
 - określonych na rysunku planu,

- b) plan ustala generalną zasadę lokalizacji budynku mieszkalnego lub usługowego jako wolnostojący, na działkach istniejących, na dzień obowiązywania planu niezabudowanych, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki (w tym w zabudowie bliźniaczej), 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 a na terenach z wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy z zachowaniem tej linii,
 - 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 budynków 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 i elewacje będą w tym samym kolorze (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy) co budynek mieszkalny (lub usługowy),
 - 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 oraz 0,5 dla zabudowy zagrodowej, usługowej i usługowo-mieszkaniowej, co oznacza że maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi odpowiednio 30% i 50% powierzchni działki budowlanej,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową określa się na minimum 60 % powierzchni działek budowlanych i na minimum 40 % powierzchni działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej, usługowej lub usługowo-mieszkaniowej,
 - k) dachy budynków mieszkalnych należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45°, a dachy pozostałych budynków należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15-45°,
 - l) 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,
 - m) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
 - n) 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) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, reklam i drogowskazów wielkoformatowych (powyżej 1,5m X 1,5 m);
- 11) w terenie 6RM/MN zachowania odległości min. 50 m od ogrodzenia cmentarza przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz magazynów do przechowywania produktów spożywczych i zakładów przetwórstwa spożywczego oraz obowiązek podłączenia wszystkich tych obiektów do sieci wodociągowej;

- 12) w odległości od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych: 15 kV - mniejszej niż 6,0 m i 110 kV - mniejszej niż 20,0 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;
- 13) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
- 14) 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 § 26 ust. 6;
- 15) 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;
- 16) dodatkowo obowiązują ustalenia § 11.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – w terenach od 1MN do 8MN i od 10MN do 12MN nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynku poczty w terenie 9MN z zachowaniem funkcji tego budynku, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Za wyjątkiem zabudowy w terenie 9MN, plan dopuszcza przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 6 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej wysokości budynku gdy istniejący budynek jest wyższy lecz nie wyższej niż 10,0 m do kalenicy, zastosowania dachu płaskiego lub o spadku poniżej 30° gdy istniejący budynek ma taki dach lub dach 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, 4 i 5, obowiązek wspólnego zagospodarowania działek położonych w terenie 1MN:
 - działka nr 994/2 z działką nr 995/2,
 - działka nr 994/3 z działką nr 995/3,
 - działka nr 994/4 z działką nr 995/4,
 - działka nr 994/5 z działką nr 995/5,
 - działka nr 994/6 z działką nr 995/6;
- 6) rolnicze przeznaczenie działek nr ewidencyjny: 180, 181 do czasu spełnienia warunku określonego w § 13 ust. 2 pkt. 4;
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 8MN i 10MN, 11MN, 12MN** następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej(usługowej),
 - b) sposób lokalizacji budynku mieszkalnego na działce, na dzień obowiązywania planu niezabudowanej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinna poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,0 m;
 - d) budynki na działkach należy lokalizować równolegle do bocznych granic działki,
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 6,0 m do kalenicy;
 - f) realizację pomieszczeń usługowych, 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 i elewacje będą w tym samym kolorze (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy) co budynek mieszkalny,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3, maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
 - h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 60 % powierzchni działek budowlanych;
 - i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30-45° a pozostałych budynków o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 15°-45°;
 - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, preferowana kolorystyka pokrycia dachowego to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły;
 - k) kolorystyka elewacji budynku: jasnoszary, jasnobieżowy, jasny żółty, biały 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) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9MN** następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji budynku mieszkalnego na działce jako wolnostojący,
 - c) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 30 cm ponad terenem, drugą kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0 m;
 - d) budynki na działkach położonych przy ul. Pabianickiej należy lokalizować kalenicowo do tej ulicy a budynki położone przy ul. Pocztowej należy lokalizować szczytem równoległym do tej ulicy,
 - e) obowiązek lokalizacji pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryle budynku mieszkalnego, plan dopuszcza wznoszenie budynków gospodarczo-garażowych, z możliwością lokalizacji tylko w miejscu wyznaczonym na rysunku planu, o wysokości 1 kondygnacja nie wyżej jednak niż 6,0 m do kalenicy (o jednakowej wysokości dla budynków zblokowanych przy jednej granicy), dach budynku gospodarczego lub garażu będzie wykonany z tego samego materiału co dach budynku mieszkalnego, jedno spadowy, spadek połaci dachowej w zakresie 25-45°; oraz kolor elewacji identyczny jak budynek mieszkalny (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy),
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – maksimum 180 m², a budynku gospodarczego(garażu) - maksimum 50 m²,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 60 % powierzchni działek budowlanych;
 - h) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 45°;
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej w kolorze

naturalnej cegły;

- j) elewacja budynku tynkowana tynkiem gładkim, w kolorze białym lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak cegła lub drewno;
 - k) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego we wszystkich budynkach zlokalizowanych na terenie;
 - l) przy projektowaniu bryły budynku mieszkalnego zalecane wykorzystanie rozwiązań charakterystycznych dla dawnej architektury - dwóch budynków drewnianych przy ul. Pocztowej.
- 9) dla terenu 9MN dodatkowo obowiązują ustalenia **§ 11 ust. 9**.
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej dopuszczanej jako funkcja uzupełniająca, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 11) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;
 - 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 § 26 ust. 6;
 - 14) 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. Zalecane zastosowania materiałów naturalnych: drewno, cegła, kamień.

§ 16.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa–usługi publiczne, usługi komercyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – piekarnia, kioski usługowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, z zachowaniem przepisów odrębnych (głównie przepisów o ochronie środowiska),
- 4) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejący podział lub nowe podziały wykonane na zasadach określonych w § 13, ust. 1 i 6;
- 5) następujące zasady i warunki jej kształtowania :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - obowiązujących linii zabudowy dla zabudowy usługowej, określonych na rysunku planu,
 - b) lokalizację zabudowy jako wolnostojącą, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 10,0 m;
 - d) dachy budynków(za wyjątkiem kiosków) należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25-45°, pokrycie dachowe w kolorze czerwonym,
 - e) w terenie 1U i 2U zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garaży, pomieszczenia gospodarcze należy lokalizować w bryle budynku o funkcji podstawowej (wyjątek stanowi teren Ochotniczej Straży Pożarnej),

- f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4 a dla działek nr 1403/5, 1403/6, 1403/7, 1403/8 do 0,5, co oznacza że maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi odpowiednio 40% i 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) w terenie 1U możliwość realizacji 7 kiosków handlowo-usługowych, lokalizowanych tylko w strefie pokazanej na rysunku planu z zachowaniem określonej linii zabudowy obowiązującej, wszystkie obiekty muszą stanowić jednorodną bryłę architektoniczną (dopuszcza się jeden budynek), wysokość zabudowy do okapu 3,0 m, dachy budynku (budynków) dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 20°, identyczne gabaryty obiektów i kolor elewacji, dopuszczalna kolorystyka dla wszystkich obiektów: jasnoszary lub jasnobezowy, lub jasny żółty, wskazane wykorzystanie materiałów takich jak kamień czy drewno, obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo-jezdnego wytyczonego na załączniku graficznym,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni terenu,
 - i) kolorystyka elewacji budynku: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, biały lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) zachowania odległości min. 50 m od ogrodzenia cmentarza przy lokalizacji magazynów do przechowywania produktów spożywczych oraz obowiązek podłączenia wszystkich tych obiektów do sieci wodociągowej;
- 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 § 26 ust. 6. W przypadku wytyczenia jednego lub kilku parkingów ogólniedostępnych, miejsca wyznaczone na parkingach mogą się bilansować.
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;

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

§ 17.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo/US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nauki i oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, obiekty administracji publicznej oraz sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań oraz parkingi, drogi dojazdowe wewnętrzne, stacje transformatorowe;
- 3) przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 15,0 m
 - c) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa,
 - d) dachy budynków należy projektować jako jedno, dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie do 45°;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7, powierzchnia zabudowy maksimum 50% powierzchni terenu,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną na min. 30% powierzchni terenu.
 - g) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerni, kolor naturalnej cegły;
 - h) kolorystyka elewacji budynku jako zalecana: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do

których inwestor posiada tytuł prawny;

- 5) zachowania odległości min. 50 m od ogrodzenia cmentarza przy lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych oraz magazynów do przechowywania produktów spożywczych oraz obowiązek podłączenia wszystkich tych obiektów do sieci wodociągowej;
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 26 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.

§ 18.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa - sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne, parkingi, drogi dojazdowe wewnętrzne, stacje transformatorowe;
- 3) zagospodarowanie terenu pod inwestycję komunalną (publiczną) z obsługą komunikacyjną zjazdem z drogi 5KDL (ul. Szkolnej), do czasu realizacji inwestycji (wykupu działek) działki nr 972/2, 974, 976/4 i 976/7 pozostają użytkowane rolniczo z obsługą komunikacyjną na dotychczasowych zasadach;
- 4) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 12,0 m
 - b) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m,
 - c) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie do 45°;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8, powierzchnia zabudowy maksimum 40% powierzchni terenu,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną na min. 30% powierzchni terenu.
 - f) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czern, kolor naturalnej cegły;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 26 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,

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.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ur** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi kultu religijnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zachowanie istniejącego kościoła na zasadach określonych w ustaleniach dla strefy B i obiektów objętych ochroną konserwatorską w § 11;
- 3) realizację zabudowy/rozbudowy w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną dla terenu przeznaczanego pod zabudowę na minimum 40 % powierzchni terenu;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz czynny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 3) realizacja obiektów i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 7 i § 12 ust. 3.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – pod obiekty obsługi komunikacyjnej - parkingi z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) budowę parkingu dla samochodów osobowych dla obsługi kościoła i cmentarza;
- 3) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 4) obowiązują ustalenia określone w § 11 ust.9.

§ 22. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 18R** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk;
- 2) **w terenach od 2R do 13R i od 15R do 18R** - 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 12 i 13.
- 5) dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia § 10.

2. W terenach 1R i 12R plan zakazuje realizacji obiektów kubaturowych, sieci infrastruktury technicznej i wykonywania trwałych nasadzeń oraz ustala jako przeznaczenie dopuszczalne możliwość realizacji zachodniej obwodnicy Kurowic. Dla obu terenów obowiązują ustalenia ust.1 pkt 5.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja wodociągowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przewiduje się adaptację istniejącej stacji wodociągowej i urządzeń z nią związanych z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych;
- 3) należy zachować rygory sanitarne i przestrzegać zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w granicach strefy ochrony bezpośredniej od ujęcia;
- 4) lokalizację ogrodzenia frontowego działki zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęsł z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetyki - RPZ 110/15kV z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przewiduje się budowę stacji Rejonowego Punktu Zasilania (RPZ) na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 714;
- 4) lokalizację ogrodzenia frontowego działki zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęsł z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 5ZL** plan ustala:

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

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.

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

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

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

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

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	2	3	4
1KDG	G – istniejąca droga wojewódzka nr 713 ul. Rokicińska	25,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa

2KDG	G – istniejąca droga wojewódzka nr 714 ul. Pabianicka	25,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
1KDZ	Z – istniejąca droga powiatowa ul. Rządowa	20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDZ	Z – istniejąca droga powiatowa ul. Kościelna	20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa miejscowe zawężenie pasa drogowego do 16 m ze względu na istniejące zainwestowanie,
1KDL	L – istniejąca droga gminna ul. Rządowa	13,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDL	L – istniejąca droga gminna ul. Rządowa	13,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
3KDL	L – istniejąca droga gminna ul. Brzezińska projektowany, nowy odcinek	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
4KDL	L – istniejąca droga gminna	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
5KDL	L – istniejąca droga gminna ul. Szkolna	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
6KDL	L – istniejąca droga gminna ul. Folwarczna	13,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa

1	2	3	4
1KDD	D – istniejąca droga gminna ul. Krótka	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa droga zakończona łopatką do zawracania bez powiązania z drogą wojewódzką nr 713
2KDD	D – istniejąca droga gminna ul. Słoneczna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
3KDD	D – istniejąca droga gminna ul. Ogrodowa	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
4KDD	D – istniejąca droga gminna ul. Leśna	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
5KDD	D – istniejąca droga gminna ul. Pocztowa	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa zakończona łopatką do zawracania, droga pożarowa dla obiektu sakralnego
6KDD	D – istniejąca droga	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
7KDD	D – projektowana droga	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa zakończona łopatką do zawracania, droga pożarowa dla obiektu sakralnego

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 drogi powiatowe i drogi wojewódzkie nr 714 i 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 – 30 miejsc na 100 zatrudnionych
- dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenne,
- 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 tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **1KDW** – istniejąca droga o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m zakończona łopatką do zawracania bez powiązania z drogą wojewódzką nr 713,
- **2KDW** – istniejąca droga o min. szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m,
- **3KDW** – istniejąca droga o min. szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m,
- **4KDW** – istniejąca droga o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0-6,0 m

8. Plan ustala lokalizację ścieżki rowerowej w drogach wojewódzkiej nr 714 i nr 713 oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KGD. 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.

9. Plan ustala możliwość realizacji, w **terenach 1R i 12R**, projektowanej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego drogi - zachodniej obwodnicy wsi Kurowice.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 27. 1 W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia – istniejące ujęcie we wsi Kurowice 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 uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

§ 28.1 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(grupowej), plan dopuszcza stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

2. Dla zakładów produkcyjnych istniejących i projektowanych 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).

§ 29. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

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

§ 30.1. 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 „BRÓCE” 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(za wyjątkiem terenu 9MN), U, Uo/US, US, przy linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wydzielenia działki o pow. ok. 80 m², z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

§ 31.1. 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.

§ 32.1. 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.

§ 33. 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.

§ 34. 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

§ 35.1 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.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Brójce