

UCHWAŁA NR XX/158/2005
RADY GMINY BRÓJCE
z dnia 17 marca 2005 roku
w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego część sołectwa Leśne Odpadki

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 uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Leśne Odpadki położonego gminie Brójce.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr X/76/2003 r. Rady Gminy Brójce z dnia 9 grudnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru sołectwa Leśne Odpadki, oznaczone są na rysunku planu.

3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000, 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 Leśne Odpadki 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 Leśne Odpadki 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: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami obszaru objętego ustaleniami planu, zgodnie z § 1, ust.2;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdz. III stanowią inaczej;

- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych i sytuacji określonych w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 9) 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 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;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ II

Określenia ogólne.

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

- 1) przeznaczenie terenów uszczegółowione w ustaleniach planu określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 9 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 11 uchwały;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w ustaleniach ogólnych, w rozdziale III, § 12 uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV uchwały;
- 6) zasady ochrony, adaptacji i kształtowania ładu przestrzennego, określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym w rozdziale IV, w ustaleniach szczegółowych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 10 uchwały;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, w rozdziale III, § 13 uchwały;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV uchwały;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale V uchwały;

- 11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale VI uchwały;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w ustaleniach w rozdziale VII uchwały;

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) 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) pomnik przyrody;
- 9) 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 **1RM/MN, 2RM/MN i 3RM/MN;**
- 2) teren zabudowy usługowej - OSP, oznaczony na rysunku planu symbolem **Ui;**
- 3) tereny rolne, oznaczone na rysunku plany symbolami **1R, 2R;**
- 4) teren przestrzeni drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolami **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 sporządzenie 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 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 ustala:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami RM/MN należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki) i drzew w granicach posesji, 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.

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. W granicach opracowania plan wyznacza obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając zasady gospodarowania wokół pomnika przyrody oraz określając ustalenia dla ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 (Niecka Łódzka).

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

- 1) bezwzględną ochronę i zachowanie istniejącego pomnika przyrody - lipy drobnolistnej o obwodzie 420 cm zlokalizowanej w terenie zabudowy 1MR/MN, ustanowioną Zarządzeniem nr 8/90 Prezydenta m. Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. i Rozporządzeniem nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r.
- 2) w 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. Cały obszar opracowania planu dla wsi Leśne Odpadki położony jest w terenach zasobowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401, na terenie objętym najwyższą ochroną wód podziemnych (ONO). 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 ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) budynki mieszkalne drewniane o nr **12 i 18**;

2. Wszelkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynku oraz zagospodarowaniu działki wokół budynku muszą być:

- 1) wykonane w oparciu o indywidualne wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskane przed wykonaniem projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu,
- 2) posiadać pisemną zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów o wartościach kulturowych, wymienionych w ust. 1, obowiązuje, w określonych przez WKZ, przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

§ 12. 1 Plan w obszarze opracowania wyznacza teren przestrzeni publicznej w formie drogi publicznej ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające **z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni drogi i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, 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 reklam wielkoprzestrzennych;
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego;
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
- 6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,6 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 RM, MN;

§ 13.1 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 **1RM/MN, 2RM/MN i 3RM/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 równoległa do istniejących granic działki dzielonej (do granic bocznych i/lub do linii rozgraniczającej drogi);
- 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 5 i 6 na terenie 2RM,MN
 - dz. nr 89 na terenie 1RM,MNnie 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) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonej w planie drogi publicznej;
- 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, za wyjątkiem możliwości wydzielenia działki pod stację trafo i sytuacji określonych w ust.1.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM/MN, 2MR/MN i 3RM/MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną 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 drogi dojazdowe 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: 5, 6, 89 do czasu spełnienia warunku określonego w § 13 ust. 2 pkt 6;
- 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, nie wyżej jednak niż 10,0 m **liczone do kalenicy**, 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 § 13, ust. 2;
- 8) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych), która pozostałych budynków lokalizowanych na działce niedotyczy, 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) plan wskazuje działki, na których obowiązuje lokalizacja zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej(lub przy granicy działki), dopuszcza się rezygnację z tej formy zabudowy na rzecz lokalizacji budynku wolnostojącego pod warunkiem, że: inwestor posiada tytuł własności obu działek (w przypadku lokalizacji przy granicy działek sąsiednich) lub parametry budynku umożliwiają lokalizację budynku wolnostojącego (min. 3,0 m od granicy),
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację w budynku mieszkalnym powinno stanowić poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy max. 9,0 m,
 - e) nowe budynki na działkach należy lokalizować równoległe do bocznych granic działki,
 - f) 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;
 - g) 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),
 - h) 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;
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz 0,5 dla zabudowy zagrodowej,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową określa się na 70 % powierzchni działek budowlanych i na 40 % powierzchni działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej, usługowej lub usługowo-mieszkaniowej,
 - k) dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połączeń w zakresie

30-45°, w budynkach usługowych spadek połaci do 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) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego w budynkach o przeznaczeniu podstawowym,
 - o) przy projektowaniu bryły budynku mieszkalnego zalecane wykorzystanie rozwiązań charakterystycznych dla dawnej architektury wiejskiej takich jak: centralne stosowanie w elewacji frontowej ganków/wejść zadaszonych, drewniane okiennice, skratowanie szczytów budynków;
- 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 należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 11;
 - 5) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w sąsiedztwie pomnika przyrody należy uwzględnić ustalenia określone w § 10 ust. 2 a we wszystkich terenach ustalenia § 10 ust. 3;
 - 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
 - 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 17 ust. 4;
 - 8) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przesł z prefabrykowanych elementów betonowych, fantazyjnie wygiętej i złożonej ślusarki i malowania ogrodzenia działki w więcej niż 2 kolorach.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – Ochotnicza Straż Pożarna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja usług komercyjnych, parkingi, 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 działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 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);
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa,
 - e) dachy budynków należy projektować o spadku nachylenia połaci do 45°;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni terenu.
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności, ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;

- 5) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 17 ust. 4;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 7) dla terenu obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 8) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2, pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęsł z prefabrykowanych elementów betonowych, fantazyjnie wygiętej i złożonej ślusarki i malowania ogrodzenia działki w więcej niż jednym kolorze.

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

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (za wyjątkiem budynków mieszkalnych), obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – 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) dla terenów obowiązują ustalenia określone w § 10, ust. 3;

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.

§ 17.1. Plan wyznacza tereny drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogę publiczną i urządzenia związane z jej obsługą oraz ustala jej klasę „L” - lokalna.

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

3. W granicach planu, wytyczono część drogi lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL**, o szerokości w liniach rozgraniczających 13,0 m, przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym. Parametry techniczne drogi powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

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

- a) 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.
- b) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla jednego budynku - 2 stanowiska;

5. Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, wyższej rangi, poprzez istniejącą drogę gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL**, powiązaną z układem zewnętrznym - drogą wojewódzką nr 714 na terenie wsi Brójce.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

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

2. Adaptacja w liniach rozgraniczających drogi, 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.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej doprowadzającej wodę z istniejącej stacji wodociągowej w Brójcach, zlokalizowanej w istniejącej drodze oraz poprzez rozbudowę sieci wodociągowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) plan ustala konieczność wyposażenia projektowanej i rozbudowywanej sieci wodociągowej w hydranty p. poż. w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników ppoż lub indywidualnych ujęć wody.

§ 20. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) docelowo, po wybudowaniu sieci kanalizacji komunalnej, odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych poprzez projektowane kanały sanitarne do układu centralnego i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej. Plan dopuszcza, alternatywnie stosowanie grupowych oczyszczalni ścieków;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,
- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg, w granicach terenów mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
- 4) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

§ 21.1. 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.

§ 22.1. W zakresie zaopatrzenia 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 „BRÓĆE” 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 sieci linii napięcia 15 kV na min. 12,0m, 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 i Ui przy linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wydzielenia działki o pow. ok. 80 m², z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

§ 23.1. 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.

§ 24.1. 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.

§ 25. 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

§ 26.1 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.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Brójce