

UCHWAŁA NR XXVI/204/2005
RADY GMINY BRÓJCE
z dnia 30 listopada 2005 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego część sołectwa Przypusta

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 Przypusta położonego w gminie Brójce, zwany dalej planem, składający się z:

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

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr X/82/2003 r. Rady Gminy Brójce z dnia 9 grudnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru sołectwa Przypusta, oznaczone są na rysunku 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 jednorodziną oraz usługowo-produkcyjną umożliwiających dalszy przestrzenny rozwój miejscowości Przypusta 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 Przypusta stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1, ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brójce, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 2000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami obszaru objętego ustaleniami planu, zgodnie z § 1, ust.2;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w danym terenie lub powierzchni działek;

- 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 rozdziale IV - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 8) obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych – 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;
- 9) 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;
- 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 §13 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. oz. 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 obsługi pojazdów itp.) turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy, ośrodki sportowe w tym np. korty tenisowe);
- 13) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć prowadzenie usługowej działalności gospodarczej, która nie wpływa w jakikolwiek niekorzystny sposób na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio nie wpływa niekorzystnie na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ II

Określenia ogólne.

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

- 1) przeznaczenie terenów uszczegółowione w ustaleniach planu określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 9 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 10 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, w rozdziale III, § 13 uchwały;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 11 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 i w ustaleniach ogólnych, w rozdziale III;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale V uchwały;
- 11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale VI uchwały;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w ustaleniach w rozdziale VII uchwały;

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

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

§ 6. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 1 pkt 2, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych);
- 6) symbol określający sposób lokalizacji budynku mieszkalnego(usługowego) na działce:
 - budynek lokalizowany jako wolnostojący,
 - budynek lokalizowany przy granicy działki,
 - budynek lokalizowany w zabudowie bliźniaczej;
- 7) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;
- 8) granice konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji „E”;
- 9) istniejący rów melioracyjny odkryty do zachowania;
- 10) projektowana lokalizacja ścieżki rowerowej,
- 11) 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 **1RM/MN, 2RM/MN, 3RM/MN, 4RM/MN, 5RM/MN, 6RM/MN, 7RM/MN, 8RM/MN;**
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN;**
- 3) teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/RM;**
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U;**
- 5) teren zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1Ur;**

- 6) teren zabudowy produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**;
- 7) tereny rolne i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R/RM, 2R/RM, 3R/RM**;
- 8) tereny rolne, oznaczone na rysunku plany symbolami **1R, 2R**;
- 9) teren przestrzeni drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDGP, 2KDGP, 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 2KDL, 1KDD, 2KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**;

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, 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 we wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji nowych 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:
 - budowy lub rozbudowy dróg publicznych oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - realizacji nowych przedsięwzięć w terenach oznaczonych symbolami 1P i 1U, 2U, 3U;
- 3) wprowadzania ścieków (nie oczyszczonych i oczyszczonych) 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 ustala:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MN, RM/MN, R/RM należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki) i drzew w granicach posesji, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym a spełniających funkcje ekologiczne;
- 3) maksymalne nasycanie terenów zielenią;

- 4) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

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

§10.1 Plan uwzględniając wartości **dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury** ustala w terenach położonych w sąsiedztwie zabytkowego dworku w Gieżowie wpisanego do rejestru zabytków, strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji „E” obejmującą tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3RM/MN, 5RM/MN, 6RM/MN, 1U.

2. W granicach strefy „E”, o której mowa w ust.1 plan ustala następujące warunki lokalizacji budynków i budowli:

- 1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej o całkowitej wysokości mierzonej od poziomu terenu do kalenicy większej niż 9,0 m;
- 2) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, innych budowli wieżowych, reklam i drogowisków wielkoformatowych oraz innych elementów wysokościowych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz wszelkich ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, lokalizowanych w granicach nieruchomości;
- 4) zakaz realizacji budynków magazynowych o charakterze tymczasowym, w tym budynków z blachy.

§ 11. 1 W granicach opracowania plan wyznacza **tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów** określając ustalenia dla ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 (Niecka Łódzka).

2. Cała wieś Przepusta 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

§ 12. 1 Plan w obszarze opracowania wyznacza teren przestrzeni publicznej w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDGP, 2KDGP, 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 2KDL, 1KDD i 2KDD;

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 ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,2m itp.), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) zakaz lokalizacji 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 1,6 m 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;

§ 13.1 Plan ustala **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem na zasadach określonych w ust. 2-6. 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 4RM/MN i od 6RM/MN do 8RM/MN** plan dopuszcza możliwość podziału i scalenia działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli, uwzględniając:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe i/lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy bocznej działki dzielonej;
- 2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
 - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową,
 - c) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 20 m w przypadku wydzielania nowej działki o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - d) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 25 m w przypadku wydzielania nowej działki o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - e) w przypadku, gdy krótszy bok wydzielonej działki jest głębokością działki, minimalne szerokości podane w pkt 2 lit. c i d należy powiększyć odpowiednio do 30 m i 35 m,
 - f) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub drogi wewnętrznej 1KDW. Dla terenu 6RM/MN obsługa komunikacyjna nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonej w planie drogi oznaczonej symbolem 2KDD. Dla terenu 7RM/MN obsługa komunikacyjna wszystkich działek może się odbywać tylko z wyznaczonej w planie drogi oznaczonej symbolem 1KDL a dla terenu 8RM/MN z drogi 1KDL poprzez działkę nr ewidencyjny 200;
 - 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 115 i 116 na terenie 2RM/MN
 - dz. nr 16 na terenie 3RM/MN
 - dz. nr 213, 214, 215, 250 i 256 na terenie 4RM/MN
 - dz. nr 200 na terenach 7RM/MN i 8RM/MN

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

- 4) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia pkt.2, 3.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U** plan dopuszcza możliwość podziału działek, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:

- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²
- szerokość frontu(krótszego boku działki) nie może być mniejsza niż 20,0 m
- 2) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać:
 - dla terenu 1U - tylko z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD
 - dla terenu 2U - tylko z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub 2KDW
 - dla terenu 3U - tylko z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub 1KDD

obowiązuje zakaz obsługi nowych działek z drogi wojewódzkiej nr 714(1KDG).

- 3) działka o nr ewidencyjnym 85/7(oznaczona na rysunku planu) w terenie 1U nie może być zabudowana jako odrębne samodzielne nieruchomości. Na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo;
- 4) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia pkt 1.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN** plan dopuszcza możliwość podziału tylko działek nr ewidencyjny 1/4 i 1/6, wykonanego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległa do istniejących granic działki dzielonej (do granic bocznych i do linii rozgraniczającej drogi);
- 2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:

- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²
- szerokość frontu(krótszego boku działki) nie może być mniejsza niż 20,0 m

- 3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ.

- 4) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia pkt.2, 3.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2R/RM** plan dopuszcza możliwość wydzielenia działki pod siedlisko, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu następujących warunków:

- 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:

- wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla lokalizacji zagrody nie może być mniejsza niż 2000 m²

- szerokość frontu(krótszego boku działki) nie może być mniejsza niż 25,0 m

- 3) dla wydzielenia działek pod stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia pkt.2.

6. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **5RM/MN, 1U/RM, 1P, 1R/RM, 3R/RM 1Ur** plan nie przewiduje możliwości dokonywania podziałów wtórnych za wyjątkiem możliwości wydzielenia działki pod stację trafo i sytuacji określonych w ust.1. Na terenie 1R/RM działki o nr ewidencyjnych 104/1 i 105/1 i na terenie 3R/MN działka o nr ewidencyjnym 86/7(oznaczone na rysunku planu) nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w jedną nieruchomość z jedną z dwóch działek sąsiednich. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo;

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 8RM,MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru oraz drogi dojazdowe, w tym drogi dojazdowe do pól, stacje transformatorowe;
- 3) możliwość realizacji nieuciążliwej zabudowy usługowej na wydzielonych działkach, nie towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem że powierzchnia wszystkich działek przeznaczonych pod usługi stanowi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, w którym będą zlokalizowane;
- 4) rolnicze przeznaczenie działek nr ewidencyjny: 16, 115, 116, 200, 213, 214, 215, 250 i 256 do czasu spełnienia warunku określonego w § 13 ust. 2 pkt 3;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 8 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku jednak nie wyżej niż 10,0 m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);
- 6) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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 i 6;
- 8) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych
 - nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, która pozostałych budynków lokalizowanych na działce nie dotyczy;określonych na rysunku planu;
 - b) sposób lokalizacji budynku mieszkalnego lub usługowego na działce niezabudowanej, na dzień obowiązywania planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) na działkach zabudowanych dopuszcza się odtworzenie budynku istniejącego przy granicy,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy maksimum 9,0 m;
 - e) budynki na działkach należy lokalizować równolegle do bocznych granic działki;
 - f) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy -10 m;
 - g) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również lokalizację budynków gospodarczych wolnostojących lub przy granicy działki pod warunkiem, że dach budynku gospodarczego będzie wykonany z tego samego materiału co dach budynku mieszkalnego a elewacje będą w tym samym kolorze (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy),
 - h) w zabudowie zagrodowej realizację budynków gospodarczych i garaży jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, dopuszcza się również możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych jako wolnostojące, lub zlokalizowane przy granicy działki, budynki inwentarsko-składowe mogą być również lokalizowane 1,5 m od granicy z sąsiadem;
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz 0,5 dla zabudowy zagrodowej,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową określa się na minimum 70 % powierzchni działek

- budowlanych i na minimum 40 % powierzchni działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej, usługowej lub usługowo-mieszkaniowej,
- k) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30°-45°,
 - l) dachy pozostałych budynków o kącie nachylenia połaci w zakresie 15°-45°,
 - m) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - n) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
 - o) przy projektowaniu bryły budynku mieszkalnego zalecane wykorzystanie rozwiązań charakterystycznych dla dawnej architektury wiejskiej takich jak: centralne stosowanie w elewacji frontowej ganków/wejść zadaszonych, drewniane okiennice, skratowanie szczytów budynków;
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 10) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi linii napowietrznych elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i w odległości mniejszej niż 30,0 m od osi linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;
 - 11) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w granicach konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji „E” należy uwzględnić ustalenia przedstawione w §10;
 - 12) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
 - 13) dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia § 11;
 - 14) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu pręseł z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych;
 - 15) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 22 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 6 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku jednak nie wyżej niż 10,0 m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);
- 4) rozbudowa budynków istniejących może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane i na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13 ust. 4;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych(usługowych), która dla pozostałych obiektów kubaturowych pełni rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy
 - nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,

- b) lokalizacja budynku mieszkalnego lub usługowego na działce jako wolnostojący,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy maksimum 9,0 m,
 - d) budynki na działkach należy lokalizować równolegle do bocznych granic działek,
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy,
 - f) plan ustala realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży a także pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub przy granicy działki pod warunkiem, że dach budynku gospodarczego będzie wykonany z tego samego materiału co dach budynku mieszkalnego a elewacje będą w tym samym kolorze (w tym użyty ten sam materiał wykończeniowy),
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3
 - h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 70 % powierzchni działek budowlanych,
 - i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe, symetryczne o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30°-45°,
 - j) dachy pozostałych budynków o kącie nachylenia połaci w zakresie 15°-45°,
 - k) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
 - l) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenach, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - m) przy projektowaniu bryły budynku mieszkalnego zalecane wykorzystanie rozwiązań charakterystycznych dla dawnej architektury wiejskiej takich jak: centralne stosowanie w elewacji frontowej ganków/wejść zadaszonych, drewniane okiennice, skratowanie szczytów budynków;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
- 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 22 ust. 4;
- 10) dla terenu obowiązują ustalenia § 11;
- 11) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęsł z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych;

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R/RM, 2R/RM, 3R/RM** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne i/lub zabudowy zagrodowej związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie zagrodowej, drogi dojazdowe, w tym drogi dojazdowe do pól, stacje transformatorowe;
- 3) możliwość lokalizację nowej zabudowy zagrodowej tylko dla właścicieli gruntów rolnych na terenie gminy Brójce o powierzchni areалу powyżej 1 ha.
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 7 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku jednak nie

- więcej niż 10,0 m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);
- 5) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 6) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13 ust. 5 i 6;
 - 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy maksimum 9,0 m;
 - d) budynki na działkach należy lokalizować równolegle do bocznych granic działki;
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy, dopuszcza się lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy -10 m;
 - f) realizację budynków gospodarczych i garaży jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, dopuszcza się również możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych jako wolnostojące, lub zlokalizowane przy granicy działki, budynki inwentarsko-składowe mogą być również lokalizowane 1,5 m od granicy z sąsiadem;
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50 % powierzchni działek budowlanych,
 - i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe, symetryczne o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30°-45°,
 - j) dachy pozostałych budynków o kącie nachylenia połaci w zakresie 15°-45°,
 - k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz-preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - l) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
 - m) przy projektowaniu bryły budynku mieszkalnego zalecane wykorzystanie rozwiązań charakterystycznych dla dawnej architektury wiejskiej takich jak: centralne stosowanie w elewacji frontowej ganków/wejść zadaszonych, drewniane okiennice, skratowanie szczytów budynków;
 - 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej związanej z produkcją rolną, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
 - 10) w terenie 3R/RM obowiązuje zachowanie istniejącego rowu odwadniającego, dopuszcza się możliwość jego przekrycia,
 - 11) dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia § 11;
 - 12) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu pręseł z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych;
 - 13) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 22 ust. 4;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny pod zabudowę usługową komercyjną;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - budynki lub pomieszczenia mieszkalne, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej usługowej i jednorodzinnej polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) rozbudowa budynków istniejących może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane i na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13 ust. 3 i 6;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - b) budynki o funkcji podstawowej i mieszkalnej na działkach należy lokalizować równolegle do bocznych granic działki, jako wolnostojące;
 - c) wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej - maksimum 8,0 m - w terenie 1U i maksimum 12,0 m w pozostałych terenach, liczone od poziomu terenu do kalenicy, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku w terenie 1U - 250m² ;
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 7,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy usługowej do 0,6;
 - g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30 % powierzchni działek budowlanych;
 - h) w terenie 1U dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe, symetryczne o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 30 ° – 45°, w pozostałych terenach od 15 ° – 45° a także dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana kolorystyka pokrycia dachowego – czerwień/cegła,
 - j) zalecana kolorystyka elewacji budynku: biały, beżowy, maksymalnie wykorzystanie 2 odcieni kolorystycznych w elewacji;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) dla terenów obowiązują ustalenia § 11;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
- 10) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w granicach konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji „E” należy uwzględnić ustalenia przedstawione w §10;
- 11) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 22 ust. 4;
- 12) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przesł z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych;

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

§ 18.1 Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/RM** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa komercyjna i/lub zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - drogi dojazdowe, w tym drogi dojazdowe do pól, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 6 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku jednak nie wyżej niż 10,0, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich);
- 4) dopuszcza się remonty, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13 ust. 6,
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy :
 - a) przy lokalizacji nowej zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych określonych na rysunku planu;
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych lub usługowych na działce niezabudowanej, na dzień obowiązywania planu, jako wolnostojącą lub przy granicy z sąsiadem,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy maksimum 9,0 m;
 - d) budynki na działkach należy lokalizować równoległe do bocznych granic działki;
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy -10 m;
 - f) plan ustala realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego lub dobudowanych do tego budynku, w zabudowie zagrodowej możliwość lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych jako wolnostojące, zlokalizowane przy granicy działki, a budynki inwentarsko-składowe również 1,5 m od granicy z sąsiadem;
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
 - h) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 40 % powierzchni działek budowlanych;
 - i) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie 15-45°;
 - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz-preferowana kolorystyka to grafit, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - k) zalecana kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) w odległości mniejszej niż 6,0 m od osi linii napowietrznych elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;
- 10) dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia § 11;
- 11) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęsła z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych;

12) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 22 ust. 4;

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy zakładu farmaceutyczno-kosmetycznego „Agropharm” S.A. polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowie nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie :
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca lub dobudowaną do istniejących budynków, dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej niż 7,0 m liczone od poziomu terenu do kalenicy,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 20% powierzchni terenu,
 - i) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połąci do 40°;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności, ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 22 ust. 4;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 7) dla terenu obowiązują ustalenia § 11;
- 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;

§ 20. 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 istniejącej kaplicy i zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) realizację zabudowy/rozbudowy w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy, innej niż kaplica, to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości liczonej od poziomu terenu do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych),
 - d) jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,

- i) dachy budynków, innych niż kaplica, należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie 20°-45°;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę na 20 % powierzchni działek budowlanych;
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 22 ust. 4;
- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;
- 8) dla terenu obowiązują ustalenia § 11;
- 9) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 pkt 6, obowiązuje zakaz stosowania w ogrodzeniu przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych i wyginanych w różne kształty prętów metalowych, dopuszcza się stosowanie prostych form geometrycznych i roślinnych;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i inwentarsko-składowe związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego(za wyjątkiem budynku mieszkalnego), sady i ogrody, realizacja sieci napowietrznych podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, hodowla drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi dojazdowe do pól;
- 3) obowiązek zachowania i konserwacji istniejącego odkrytego rowu melioracyjnego, 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.
- 5) dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia § 11;
- 6) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w granicach konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji „E” należy uwzględnić ustalenia przedstawione w §10;

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.

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

- 1) system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:
 - a) KDGP - „GP” główna przyspieszona
 - b) KDG - „G” główna
 - c) KDZ - „Z” zbiorcza
 - c) KDL - „L” lokalna
 - d) KDD - „D” dojazdowa
- 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:
 - 1) część drogi powiatowej, relacji Łódź Wiskitno - węzeł „Romanów” na autostradzie A-1 , oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP o szerokości w liniach rozgraniczających 35,0 m, docelowym przekroju dwujezdniowym, dwupasowym;
 - 2) projektowaną drogę główną przyspieszoną, wytyczoną nowym śladem, połączenie drogi powiatowej z Łodzi-Wiskitna z węzłem „Romanów” na autostradzie A-1, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDGP, o szerokości w liniach rozgraniczających docelowo 35,0 m i docelowym przekroju dwujezdniowym, dwupasowym;
 - 3) część drogi wojewódzkiej nr 714, relacji Rzgów - Tomaszów Maz., oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m, przekroju jednojezdniowym, dwupasowym;
 - 4) część dróg powiatowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m, przekroju jednojezdniowym, dwupasowym;

- 5) drogę gminną przez wieś Przypusta, częściowo projektowaną nowym śladem, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 6) drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 7) drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 8) projektowaną drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym .

Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zawarte 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.

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 jednorodzinną dla jednego budynku - 2 stanowiska;

5. Plan wyznacza teren dróg wewnętrznych o szerokościach w liniach rozgraniczających oznaczonych odpowiednio na rysunku planu oraz symbolach **od 1KDW do 3KDW** z przeznaczeniem dla obsługi zabudowy. Część drogi powiatowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW, docelowo, po wybudowaniu autostrady A-1 i węzła Romannów należy zakończyć łopatką na wysokości ostatniej zagrody. Szerokości drogi w liniach rozgraniczających - w istniejących granicach działek, droga pozostawiona dla obsługi istniejącej zabudowy.

5. Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z układem komunikacyjnym zewnętrznym, wyższej rangi, poprzez istniejące drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ, drogą wojewódzką nr 714 oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG, powiązaną docelowo z autostradą A1 a także z m. Łódź i miejscowością Rzgów.
6. Plan ustala lokalizację ścieżki rowerowej w drodze gminnej 2KDL(z drogi powiatowej do Wiskitna) oraz w drodze wojewódzkiej nr 714 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG w kierunku wsi Brójce. Parametry techniczne projektowanej ścieżki muszą być zgodne z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 23.1 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.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej doprowadzającej wodę z istniejącej stacji wodociągowej z ujęcia w Stefanowie, zlokalizowanej w istniejącej drodze oraz poprzez

- rozbudowę sieci wodociągowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych poprzez gestora sieci;
- 2) plan ustala konieczność wyposażenia projektowanej i rozbudowywanej sieci wodociągowej w hydranty p. poz. w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych;
 - 3) w terenie oznaczonym symbolem P, zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 25.1 W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

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

2. W przypadku realizacji na obszarze wsi inwestycji wytwarzających ścieki technologiczne (np. stacje paliw) plan ustala obowiązek podczyszczania tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego lub odprowadzeniem tych ścieków do kanalizacji komunalnej(grupowej).

§ 26.1. 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.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15kV po jej rozbudowie;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 3) budowę liniowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

2. Plan ustala szerokości stref bezpieczeństwa w pobliżu czynnych linii napowietrznych dla przebiegu istniejących napowietrznych sieci linii napięcia 15 kV na min. 12,0m i napowietrznych sieci linii wysokiego napięcia 220 kV na min. 60,0 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 przeznaczonych w planie pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z możliwością wydzielenia działki o pow. ok. 80 m², z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

§ 28.1. 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.

§ 29.1. 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.

§ 30. 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.

§ 31. Plan ustala w zakresie prowadzenia gospodarki odpadami stałymi obowiązek prowadzenia selekcji i gromadzenie 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

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

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Brójce