UCHWAŁA NR XXVII/184/2008
RADY GMINY BRÓJCE

z dnia 22 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bukowiec położonej przy ul. Nowej i ul. Stanisława Poniatowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. 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; z 2003 r.: Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r.: Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r.: Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007 r.: Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r.: Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r.: Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227 i Nr 201 poz. 1237),

Rada Gminy Brójce uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bukowiec położonej przy ul. Nowej i ul. Stanisława Poniatowskiego.

Rozdział 1

Przepisy wstępne

§ 1. 1.**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bukowiec położonej przy ul. Nowej i ul. Stanisława Poniatowskiego,** zwany dalej Planem, obejmuje obszar określony w Uchwale Nr XVI/113/2008 Rady Gminy Brójce z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bukowiec położonej przy ul. Nowej i ul. Stanisława Poniatowskiego.

2. Granice Planu wyznaczają odpowiednie granice działek położonych w obrębie 2 Bukowiec, gmina Brójce:

1) od północy - granice działek 722, 716, 172/4, 709 i 172/9;
2) od zachodu – granica działki 172/9;
3) od południa – granice działek 172/9, 172/5, 172/6, 172/7, 172/8;
4) wschodnią granicę Planu stanowi granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Bukowiec Dolny położonego w gminie Brójce.

3. Zgodność Planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brójce zatwierdzonym Uchwałą Nr III/19/2002 Rady Gminy Brójce z dnia 30 grudnia 2002 r. stwierdza Uchwała Nr XXVII/183/2008 Rady Gminy Brójce z dnia 22 grudnia 2008 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1000 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 3;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. **Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

1) Planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek Planu miejscowego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
2) rysunku Planu - należy przez to rozumieć część graficzną Planu stanowiącą załącznik do uchwały;
3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym Planem w granicach przedstawionych na rysunku Planu;

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania jednostki urbanistycznej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi;
5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie może przekroczyć więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu;
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wysuwać się części nadziemne budynków oraz schody zewnętrzne, tarasy, rampy, pochylnie, balkony, wykusze, i logie; dopuszcza się wysunięcie okapów i gzymsów do 0,8 m lub zadaszeń nadwieszonych do 1,3 m;
7) budynku – należy przez to rozumieć budynki i wiaty;
8) budynku towarzyszącym – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze lub garażowe towarzyszące budynkowi mieszkalnemu w zabudowie jednorodzinnej, lub także budynki składowe w zabudowie zagrodowej;
9) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko;
10) uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne;
11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne uciążliwości będą neutralizowane w granicach lokalu, w którym są prowadzone;
12) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi oraz uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami i budowlami technicznymi;
13) uzbrojeniu technicznym lokalizowanym pod ziemią – należy przez to rozumieć instalacje podziemne wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami technicznymi i innymi obiektami budowlanymi stanowiącymi części instalacji, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. **Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu są ustaleniami obowiązującymi:**
1) granice obszaru objętego Planem;
2) granice jednostek urbanistycznych - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole określające przeznaczenie jednostek urbanistycznych;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
6) strefa ochronna od magistrali wodociągowej wϕ800;
7) napowietrzne linie elektroenergetyczne wskazane do docelowej likwidacji;
8) wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. **Plan ustala podział obszaru na jednostki urbanistyczne** o określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane liczbą i symbolem literowym.

2. Na rysunku Planu wyodrębnia się jednostki urbanistyczne o następujących przeznaczeniach:
1) 1 MN, 2 MN, 3 MN – mieszkalnictwo jednorodzinne;
2) 4 RŁ – użytki łąkowe i zieleń naturalna;
3) 1KDL – droga klasy lokalnej;
4) 2KDD, 3KDD – drogi klasy dojazdowej;
5) KXY – ciąg pieszo – jezdny.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące układu komunikacyjnego 1KDL, 2KDD, 3KDD, KXY i sieci uzbrojenia technicznego

§ 6. Zasady kształtowania układu komunikacyjnego i kształtowania przestrzeni publicznej dróg:

1) ustala się system dróg ogólnodostępnych w skład którego wchodzą:
   a) odcinek drogi klasy lokalnej oznaczony 1 KDL,
   b) droga klasy dojazdowej oznaczona 2 KDD i odcinek drogi oznaczony 3 KDD,
   c) ciąg pieszo – jezdny o symbolu KXY;
2) ustala się parametry techniczno - użytkowe:
   a) dla dróg klasy lokalnej i dojazdowej ustala się szerokość równą istniejącym pasom drogowym,
   b) ustala się minimalną szerokość wydzielonej jezdni 5,0 m, przekroje jednojezdniowe,
   c) dla ciągu pieszo – jezdnego ustala się szerokość 6 m;
3) w pasach dróg zakazuje się realizacji obiektów i konstrukcji budowlanych, w tym również tymczasowych oraz reklam za wyjątkiem:
   a) urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
   b) sieci podziemnych uzbrojenia technicznego;
4) dla wszystkich dróg ustala się docelowe zastosowanie nawierzchni twardej;
5) ogranicza się możliwość stosowania nawierzchni bitumicznych jedynie do nawierzchni jezdni;
6) nakazuje się zapewnienie pieszej dostępności terenu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
7) nakazuje się wprowadzanie w ujednoliconej formie mebli ulicznych tj. ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery.

§ 7. Ogólne zasady kształtowania sieciowych elementów uzbrojenia technicznego:

1) ustala się docelowe pełne zaopatrzenia i wyposażenia obszaru Planu w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową;
2) realizację sieci uzbrojenia technicznego dopuszcza się na całym obszarze Planu;
3) nakazuje się prowadzenie przewodowych sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo - jezdnych;
4) w przypadku braku możliwości technicznych realizacji uzbrojenia technicznego zgodnie z pkt. 3, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów lub maksymalnie zbliżone do innych granic działek lub też w inny sposób nie blokujący możliwości ewentualnej zabudowy, z zapewnieniem dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
5) ustala się możliwość wydzielenia działek dla obsługi sieci uzbrojenia technicznego (stacje przepompowni ścieków, stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu itp.) na całym obszarze Planu, zgodnie z wymogami technicznymi;
6) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej – nie dotyczy urządzeń technicznych i innych obiektów budowlanych stanowiących części sieci, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni;
7) ustala się zachowanie min. 0,5 m odległości pomiędzy siecią gazową a ogrodzeniem.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:

1) nakazuje się realizację zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo – gospodarczych oraz do celów ochrony p.poż. wyłącznie z sieci wodociągowej;
2) ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m. in. przez budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;
3) ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych;
4) dla odcinka magistralnej sieci wodociągowej wφ800:
   a) ustala się strefę ochronną szerokości po 8,5 m na każdą stronę od osi sieci,
   b) dla strefy obowiązuje:
      - nakaz zapewnienia dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych,
      - zakaz lokalizowania trwałych naniesień w postaci budynków i obiektów budowlanych, w tym zbiorników na nieczystości ciekłe, przydomowych oczyszczalni ścieków, stawów,
      - zakaz sadzenia drzew,
      - dopuszcza się rozbieralne ogrodzenia,
      - uzgadnianie inwestycji z zarządcą sieci,
   c) ustalenia lit. a, b przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub trwałego wyłączenia z użytkowania magistralnej sieci wodociągowej.

§ 9. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) ustala się wyposażenie obszaru Planu w sieć kanalizacji sanitarnej realizowanej w układzie osiedlowej sieci rozdzielczej w układzie grawitacyjnym lub podciśnieniowym;
2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru Planu do indywidualnych urządzeń gospodarki ściekowej – zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
3) dla podmiotów stosujących bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w terminie 2 lat od momentu wybudowania sieci i stworzenia warunków technicznych podłączenia odbiorcy indywidualnego.

§ 10. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dla odcinka napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV ustala się docelową likwidację lub skablowanie doziemne;
2) do czasu likwidacji lub skablowania ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV szerokości 12 m, (po 6 m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii);
3) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci;
4) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0 m od osi linii;
5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na minimalnej działce 6m x 10m dla stacji budynkowej lub kontenerowej;
6) stacje transformatorowe nasłupowe (napowietrzne) dopuszcza się tylko w jednostce 4 RŁ.

§ 11. W zakresie zapewnienia dostępu do sieci telekomunikacji: zakazuje się lokalizacji stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące jednostek urbanistycznych 1MN, 2MN, 3MN, 4 RŁ

§ 12. 1. **Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN i 3MN ustala się przeznaczenie - mieszkalnictwo jednorodzinne, a w tym:**

1) przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo jednorodzinne;
2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. **Zasady realizacji przeznaczenia:**

1) w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego ustala się:
   a) możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej poprzez budowę budynków mieszkalnych oraz budowę budynków gospodarczych lub garażowych na samochody osobowe,
   b) dla budynków garażowych maksimum dwa stanowiska postojowe,
   c) możliwość realizacji przydomowych urządzeń i budowli rekreacji indywidualnej np. baseny lub stawy rekreacyjne, altany przydomowe;
2) w zakresie usług ustala się:
   a) dopuszcza się realizację usług jedynie wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych w formie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku,
   b) wyklucza się: handel hurtowy, usługi wymagające zaopatrzenia samochodami ciężarowymi (np. obrót artykułami AGD, meblami), usługi związane z obsługą środków transportu (myjnie, stacje tankowania gazem) punkty napełniania butli gazem, usługi rozrywkowe typu sale weselne,
   c) dopuszcza się jedynie usługi o uciążliwości ograniczonej do granic lokalu, w którym są prowadzone,
   d) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu 100 m2.

3. **Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:**

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2) lokalizacja budynków mieszkalnych w odsunięciu od granic nieruchomości;

3) lokalizacja budynków gospodarczych lub garażowych w formie wolnostojącej lub poprzez dobudowę do innych budynków;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem do 30 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem do 0,5;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 %;
7) zakazuje się nadmiernego przekształcania naturalnego ukształtowania terenu poprzez ograniczenie nadsypywania terenu lub wyrobisk ponad 1 m od poziom gruntu macierzystego – nie dotyczy prac fundamentowych;
8) w jednostce 2MN obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącą napowietrzną siecią elektroenergetyczną 15 kV:
   a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV szerokości 12 m, (po 6 m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii),
   b) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci,
   c) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0 m od osi linii;
   d) ograniczenia zawarte w lit. a, b, c przestają obowiązywać po likwidacji linii napowietrznej;
9) w jednostce 3MN obowiązują ograniczenia spowodowane magistralną siecią wodociągową wφ800:
   a) ustala się strefę ochronną szerokości po 8,5 m na każdą stronę od osi sieci,
   b) dla strefy obowiązuje:
      - nakaz zapewnienia dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych,
      - zakaz lokalizowania trwałych naniesień w postaci budynków i obiektów budowlanych, w tym zbiorników na nieczystości ciekłe, przydomowych oczyszczalni ścieków, stawów,
      - zakaz sadzenia drzew,
      - dopuszcza się rozbieralne ogrodzenia,
      - uzgadnianie inwestycji z zarządcą sieci,
   c) ustalenia lit. a, b przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub trwałego wyłączenia z użytkowania magistralnej sieci wodociągowej.

4. **Zasady realizacji zabudowy:**

1) ustalenia dla budynków mieszkalnych:
   a) maksymalna wysokość budynku w kalenicy - 10 m,
   b) dopuszczenie w maksimum 1/3 części powierzchni rzutu przyziemia wprowadzenia wysokości budynku do 12,0 m,
   c) dachy dwu lub wielospadowe,
   d) główne połacie dachowe o nachyleniu połaci 20^0–45^0,
   e) przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach,
   f) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;
2) ustalenia dla budynków gospodarczych i garażowych:
   a) maksymalna wysokość budynku w kalenicy 6 m,
   b) dopuszczenie wysokości budynku w kalenicy do 10 m dla budynków dobudowanych do budynku mieszkalnego,
   c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10^0–45^0, przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach;
   d) dopuszczenie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci 10^0–45^0 dla budynków dobudowanych do innego budynku;
3) główne osie budynku lub główne kalenice równoległe lub prostopadłe do granic działki.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) dla jednostki 1MN ustala się obsługę z drogi 3KDD z dopuszczeniem obsługi z drogi nr ewid. 160 (ul. Nowa);
2) dla jednostki 2MN ustala się obsługę z drogi 2KDD lub z ciągu KXY;
3) dla jednostki 3MN ustala się obsługę z drogi 1KDL, zakazuje się obsługi z ciągu KXY;
4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (do 3,5 t) w ramach danej nieruchomości objętej zainwestowaniem;
5) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

a) dla obsługi funkcji mieszkaniowej ustala się zapewnienie minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w postaci garażu lub parkingu,
b) dla obsługi funkcji usługowej minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m2 powierzchni użytkowej;

6) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych i garaży na samochody ciężarowe;

6. **Zasady uzbrojenia technicznego:**

1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
2) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej, stosownie do § 3, ust. 1, pkt. 12;
3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo - bytowych wyłącznie z sieci wodociągowej z zakazem realizacji studni indywidualnych;
4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
   a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
   b) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych odbiorników ścieków:
      - bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe dla ilości ścieków nie przekraczającej 10 m3/dobę z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasy zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
      - przydomowych oczyszczalni ścieków dla ilości ścieków nie przekraczającej 7,5 m3/dobę;
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
   b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się w celach ogrzewczych korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
   a) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii o wysokiej emisji popiołów; zakaz ten nie dotyczy paliw niskoemisyjnych, np. ekogroszku,
   b) jako nośników energii zaleca się stosowanie: paliw gazowych (gaz płynny magazynowany w indywidualnych przydomowych zbiornikach gazu oraz gaz ziemny – po uzbrojeniu terenu w sieć gazową), lekkiego oleju opałowego, alternatywnych źródeł ciepła w postaci układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi,
   c) dopuszcza się stosowanie dodatkowych źródeł ciepła w postaci kominków;
7) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
   a) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
   b) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;

7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody.**

1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia technicznego realizowanego pod ziemią;
2) zakazuje się lokalizowania stacji nadawczych: radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych, elektrowni wiatrowych;
3) zakazuje się lokalizacji funkcji uciążliwych dla nieruchomości sąsiednich, w tym powodujących zanieczyszczenie powietrza, zapylenie, hałas, wydzielających substancje odorowe;
4) zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznych;
5) nakazuje się rekompensowanie niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami w ramach danej nieruchomości;
6) tereny 1MN, 2MN, 3MN kwalifikuje się pod względem akustycznym jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
7) wskazuje się maksymalną ochronę drzew w wieku powyżej 10 lat.

8. **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:**

1) dla przekryć dachowych obowiązuje stosowanie odcieni brązu, nieagresywnych odcieni czerwieni lub tradycyjnych kolorów dachówki ceramicznej;
2) w elewacjach zakazuje się stosowania kontrastowych kolorów;
3) jako wykończeniowych materiałów elewacyjnych nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych

– tynku, ceramiki, kamienia, drewna; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy;

4) dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów o powierzchni do 2 m2 umieszczanych do wysokości górnej krawędzi okien parteru z wykluczeniem wolnostojących;
5) w zakresie ogrodzeń ustala się:
   a) realizację ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m, w tym wysokość podmurówki do 40 cm,
   b) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

9. **Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) dopuszcza się możliwości dokonywania scaleń, podziałów, połączeń i ponownych podziałów w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
2) przepisy dotyczące zasad scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej (np. dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, stacji redukcyjnych gazu);
3) zakazuje się wydzielania działek nie przylegających do dróg publicznych oznaczonych KDD lub ciągu pieszo jezdnego KXY, za wyjątkiem pkt. 5, lit. a;
4) dla jednostki urbanistycznej 1 MN:
   a) dopuszcza się wydzielenie działki przylegającej do drogi nr ewid. 160 (ul. Nowa),
   b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki1000 m2,
   c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 20 m,
   d) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do południowo – wschodniej granicy obszaru Planu;
5) dla jednostki urbanistycznej 2 MN:
   a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki1000 m2,
   b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 25 m,
   c) boczne granice wydzielanych działek prostopadłe do południowo – wschodniej granicy obszaru Planu;
6) dla jednostki urbanistycznej 3 MN nie przewiduje się podziałów innych, niż wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 RŁ ustala się przeznaczenie – użytki łąkowe i zieleń naturalna, a w tym:

7) przeznaczenie podstawowe – użytki łąkowe i zieleń naturalna;
8) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
9) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. **Zasady realizacji przeznaczenia** w zakresie użytków łąkowych i zieleni naturalnej ustala się użytkowanie w formie pastwisk i pod drobne uprawy rolne, możliwość budowy stawów.

3. **Zasady zagospodarowania terenu i zabudowy:**

1) ustala się zakaz zabudowy, w tym zakaz zabudowy gospodarczej lub składowej dla obsługi użytków rolnych;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych wraz z obudową i budowli technicznych o maksymalnej wysokości 4 m, z lokalizacją ścianami zewnętrznymi prostopadle lub równolegle do drogi 1 KDL;
3) ustala się zakaz utwardzania terenu, z dopuszczeniem utwardzenie terenu niezbędnego dla realizacji uzbrojenia technicznego (np. stabilizacja gruntu, fundament pod kontener techniczny);
4) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80 %;
5) w zakresie ogrodzeń dopuszcza się jedynie ogrodzenia ażurowe kratowe lub siatkowe, bez podmurówek lub na podmurówkach do wysokości maksimum 0,15 m nad poziomem terenu;
6) obowiązują ograniczenia spowodowane magistralną siecią wodociągową wφ800:
   a) ustala się strefę ochronną szerokości po 8,5 m na każdą stronę od osi sieci,
   b) dla strefy obowiązuje:
      - nakaz zapewnienia dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych,
      - zakaz lokalizowania trwałych naniesień w postaci budynków i obiektów budowlanych, w tym zbiorników na nieczystości ciekłe, przydomowych oczyszczalni ścieków, stawów,
      - zakaz sadzenia drzew

- uzgadnianie inwestycji z zarządcą sieci,
- dopuszcza się rozbieralne ogrodzenia,

c) ustalenia lit. a, b przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub trwałego wyłączenia z użytkowania magistralnej sieci wodociągowej.

4. **Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDL lub z ciągu KXY.**

5. **Zasady ochrony środowiska i przyrody.**

1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia technicznego realizowanego pod ziemią;
2) zakazuje się lokalizowania stacji nadawczych: radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych, elektrowni wiatrowych.

6. **Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:** dopuszcza się możliwość dokonania podziału jedynie w celu wydzielenia działek na potrzeby uzbrojenia technicznego.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14. Na terenie jednostek 1MN, 2MN, 3MN obowiązuje stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem Planu w wysokości 5%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brójce.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

RADA GMINY W BRÓJCACH

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Brójce
Marek Pietrzko