

UCHWAŁA NR XLV/336/2021 RADY MIASTA BRZEZINY

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 3 położonych przy ulicy Wojska Polskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, poz. 784 i poz. 922) oraz w związku z uchwałą nr XLI/281/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 3 położonych przy ulicy Wojska Polskiego, Rada Miasta Brzeziny uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się nienaruszanie ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny przyjętego Uchwałą nr XLII/190/2013 Rady Miasta Brzeziny z dnia 26 września 2013 r.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 3 położonych przy ulicy Wojska Polskiego zwaną dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarni;
- 3) **dojazd niewskazany** - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojazdy zapewniające dojazd do działek budowlanych w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;

- 4) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 5) **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie zostanie przekroczona przez elewacje projektowanych budynków od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ocieplenia,
 - c) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - d) takich części budynku wystających przed elewacje jak; balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu, pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie linii zabudowy o więcej niż 1,5 m;
- 7) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
- 8) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
 - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą funkcją zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mającą na celu zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności;
- 11) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu niewskazane i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia;
- 12) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu gruntu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
 - 5) wymiary.
2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) zasięg otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
 - 2) zasięg obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz zbiornika nr 404 Zbiornik Koluszki-Tomaszów.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) granica miasta Brzeziny;

2) informacyjne oznaczenie dróg poza granicą obszaru objętego planem.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MNu**;
- 3) **las**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 4) **droga publiczna klasy dojazdowej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D**.

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązuje wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) obowiązuje nakaz zachowania odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokości ustalonych w rozdziale 6 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się dla części obiektów i budynków, które przekraczają ustalone w planie linie zabudowy, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 65% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy.

2. W zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, ustala się nakaz stosowania:

- 1) na elewacji budynków mieszkaniowych kolorów: ceglasty, ecru, piaskowy, żółty pastelowy, biały beżowy, brzoskwiniowy, szary lub róż wenecki;
- 2) na elewacji budynków usługowych kolorów: ceglasty, ecru, piaskowy, grafitowy, antracyt, biały, szary oraz dopuszcza się stosowanie kolorów firmowych na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji;
- 3) dla dachów innych niż dachy płaskie, pokrycie dachów w stonowanej kolorystyce: odcienie brązu, czerwieni, grafitu, szarości, czerni oraz w kolorze ceglastym.

§ 9. Na obszarze objętym planem wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych - zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 3) pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny:
 - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNu jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 4) obowiązuje zachowanie odpowiedniego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów zgodnie z kwalifikacją z pkt 3;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów oraz zespołów parkingów
 - b) inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 6) obowiązuje uwzględnienie wymogów obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 8) zakaz magazynowania odpadów oraz złomu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny;
- 9) zakaz inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2000 m² dla terenów MN, MNu;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20,0 m dla terenów MN, MNu;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 50 m² oraz pod dojazdy niewskazane.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo lub retencjonowanie z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
- 6) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych i gminnych przepisach porządkowych;
- 8) zakaz lokalizowania napowietrznych sieci telekomunikacyjnych i sieci elektroenergetycznych o wysokości przekraczającej 10,0 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) sieci dystrybucyjne;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 14. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

2. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje dostępność komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

- 1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych urządzenie nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie z czego nie mniej niż 10 miejsc ogólnodostępnych;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- 3) dla internatów, hoteli pracowniczych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 łóżek i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 4) dla hoteli nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi;
- 5) dla moteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 pokoje i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi;
- 6) dla schronisk młodzieżowych, domów wycieczkowych itp. nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30 łóżek i nie mniej niż dwa miejsca do parkowania, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 60 łóżek;
- 7) dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30m² nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 8) dla gastronomii nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania o na 8 miejsc konsumpcyjnych.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania:

- 1) dopuszcza się otwarty parking terenowy;
- 2) dopuszcza się garaże wbudowane i wolnostojące;
- 3) obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek pod dojazdy niewskazane przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wydzielanej działki pod dojazd nie mniejsza niż 8,0 m;

- 2) wydzielanie dojazdów jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości.

6. Układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym tworzy droga oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-D - projektowana droga klasy dojazdowej.

Rozdział 6. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki wolno stojące;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
- 4) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) dla budynków, o których mowa w pkt 1, dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 3) dla budynków, o których mowa w pkt 1, stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla budynków mieszkaniowych.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KD-D.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNu** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego lub budynku usługowego;
- 2) budynki wolno stojące;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 4) dachy:
 - a) płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków lub
 - b) mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 75°;
- 5) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) dla budynków, o których mowa w pkt 1, dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie;
- 3) dla budynków, o których mowa w pkt 1, stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla budynków mieszkaniowych.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KD-D.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m².

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL**, **2ZL** ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: las.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów odrębnych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: od 6,1 m do 10,6 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zielen przydrożną.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 7. **Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.








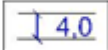
Przewodniczący Rady Miasta

Grzegorz Maślanko



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową
	las
	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	wymiary

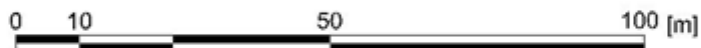
OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

Obszar w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich

Obszar w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki - Tomaszów

USTALENIA INFORMACYJNE

	granica miasta Brzeziny
	informacyjne oznaczenie dróg poza granicą obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/336/2021
Rady Miasta Brzeziny
z dnia 30 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta Brzeziny stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miasta Brzeziny stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/336/2021

Rady Miasta Brzeziny

z dnia 30 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XLV/336/2021 RADY MIASTA BRZEZINY

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 3 położonych przy ulicy Wojska Polskiego

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta Brzeziny jest wynikiem realizacji Uchwały XLI/281/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 3 położonych przy ulicy Wojska Polskiego.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową, las oraz teren drogi publicznej. Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym jego zmiana, jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miasta przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 10 lipca 2020 r. do 11 sierpnia 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 lipca 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi do projektu zmiany planu. Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia złożonej uwagi, po uzyskaniu ponownie koniecznych uzgodnień projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 21 maja 2021 r. do 25 czerwca 2021 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 czerwca 2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu zmiany planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa łódzkiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach zmiany planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Obszar w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów. Obszar w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich co zostało uwzględnione w ustaleniach zmiany planu. Rozporządzenie nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu Ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w punkcie 4 określa, iż „Ustalenia planu ochrony w odniesieniu do obszaru otuliny Parku określonej w rozporządzeniu z dnia 31 grudnia 1996 roku Wojewody Łódzkiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 1996 r. nr 27 poz.163) i Wojewody Skierniewickiego (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1996 r. nr 33 poz.238) w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich mają charakter postulatywny.”

W toku opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2021r., poz. 247) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania obszarów ani obiektów wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach zmiany planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach zmiany planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte zmianą planu zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Dogodne położenie komunikacyjne determinują ten obszar miasta do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i działalności usługowej. Zmiana planu miejscowego zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych zmianą planu znajdują się grunty stanowiące własność prywatną i własność miasta, dla wszystkich zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W

przedmiotowej zmianie planu przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolem KD-D. W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w zmianie planu ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych miasta.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 10 lipca 2020 r. do 11 sierpnia 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 lipca 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi do projektu zmiany planu. Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia złożonej uwagi, po uzyskaniu ponownie koniecznych uzgodnień projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 21 maja 2021 r. do 25 czerwca 2021 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 czerwca 2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu zmiany planu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koruszki – Tomaszów, przed zanieczyszczeniem.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych i prawnych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wyznaczeniu dróg publicznych oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych. Obszar opracowania położony jest w granicach obszaru o w większości wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Brzeziny obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których ustalenia zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych, należy dopuszczenie umieszczania chodników i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na podstawie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny.” Rada Miasta Brzeziny uchwałą nr XXV/157/2016 z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, uznała że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wymaga aktualizacji. W analizie podkreślono, że w przypadku pojawiania się nowych istotnych uwarunkowań, dopuszcza się przystępowanie do sporządzania zmiany miejscowego planu dla innych obszarów, niewskazanych jako priorytetowe. Podstawą przystąpienia do zmiany planu był wniosek właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowa zmiana planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze związane będzie z wpływami z podatku od nieruchomości, opłaty planistycznej oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych przewyższającymi spodziewane wydatki z budżetu miasta związane z realizacją ustaleń zmiany planu miejscowego.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 3 położonych przy ulicy Wojska Polskiego, jest zgodna z polityką przestrzenną miasta Brzeziny oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny. Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta Brzeziny uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 3 położonych przy ulicy Wojska Polskiego.