UCHWAŁA NR LV/411/2022
RADY MIASTA BRZEZINY

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzezinydla działek z obrębu nr 7 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Głowackiego, Przedwiośnie, Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo wschodniej granicy miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta oraz uchwały nr XLI/278/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta oraz uchwały nr XLIV/309/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 września 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta zmienionej uchwałą nr XLI/278/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta oraz uchwały nr LIII/399/2022 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo wschodniej granicy miasta, zmienionej uchwałą nr XLI/278/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo wschodniej granicy miasta, zmienionej uchwałą nr XLIV/309/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 września 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo wschodniej granicy miasta zmienionej uchwałą nr XLI/278/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo wschodniej granicy miasta, Rada Miasta Brzeziny uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że plan nie narusza 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. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Głowackiego, Przedwiośnie, Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta 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) zasad ochrony 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 zagrożonych 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) **badania archeologiczne w formie nadzoru** – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

3) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;

4) **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;

5) **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;

6) **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

7) **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 elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu, schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,

e) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej takich jak: klatki schodowe i szyby windowe;

8) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia dla szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,

b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,

c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 1,5 m;

9) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;

10) **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;

11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

12) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą bezpośrednimi metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mającą na celu zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności;

13) **usługi publiczne** - usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;

14) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy niewskazane i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia;

15) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

16) **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 najwyżej położonej części tego obiektu;

17) **zieleń izolacyjna** – zieleń akustyczno – wizualna, w formie pasa o szerokości nie mniejszej niż 10 m, o strukturze wielopiętrowej, także zimozielonej.

§ 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) obowiązująca linia zabudowy;

5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

7) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

8) historyczny miejski układ przestrzenny;

9) granica strefy ochrony zasadniczych elementów rozplanowania;

10) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 400kV;

11) granica strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

12) projektowana zieleń izolacyjna;

13) wymiary.

2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

1) budynek wpisany do rejestru zabytków;

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) obszar wymagający rehabilitacji;

3) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN200;

4) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia;

5) informacyjne oznaczenie dróg poza granicą obszaru objętego planem.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa,** oznaczona na rysunku planu symbolem **MW-U**;

2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** oznaczona na rysunku planu symbolem **MN**;

3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,** oznaczona na rysunku planu symbolem **MN-U;**

4) **zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,** oznaczona na rysunku planu symbolem **U-MN;**

5) **zabudowa usługowa,** oznaczona na rysunku planu symbolem **U;**

6) **zabudowa usług publicznych**, oznaczona na rysunku planu symbolem **UP;**

7) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa,** oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;

8) **zieleń urządzona,** oznaczona na rysunku planu symbolem **ZP;**

9) **droga publiczna klasy głównej,** oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G;**

10) **droga publiczna klasy lokalnej,** oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L;**

11) **droga publiczna klasy dojazdowej,** oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D;**

12) **droga wewnętrzna,** oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW;**

13) **ciąg pieszo – rowerowy,** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX.**

§ 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 ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem:

1) obowiązuje nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu;

2) wysokości ustalonych w rozdziale 7 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, 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 10% 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 produkcyjnych i usługowych kolorów: ceglasty, ecru, piaskowy, grafitowy, antracyt, biały, szary oraz dopuszcza się stosowanie kolorów firmowych na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji;

3) na elewacji budynków usług publicznych kolorów: ceglasty, ecru, piaskowy, grafitowy, antracyt, biały, szary lub zielony;

4) 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 skażenie 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) MW-U, MN-U, U-MN jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) 2UP jako teren pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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, o ile przepisy rozdziału 7 nie stanowią inaczej, 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) 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;

10) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) kamienica, ul. Mickiewicza 6/8;

2) dom, ul. Sienkiewicza 37;

3) dom, ul. S Sienkiewicza 94.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zachowanie ukształtowania bryły, artykulacji, elewacji oraz kąta nachylenia połaci dachowych;

2) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie;

3) obowiązuje zakaz termomodernizacji zewnętrznej elewacji w sposób powodujący zatarcie cech historycznych.

§ 12. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględnia się obiekty i obszar wpisany do rejestru zabytków:

1) historyczny miejski układ przestrzenny, nr rej.: A/163 z 30.03.1984;

2) dom, ul. Sienkiewicza 2, 1910, nr rej.: A/193 z 01.06.1984;

3) dom, ul. Sienkiewicza 4, 1909, nr rej.: A/195 z 01.06.1984;

4) dom, ul. Sienkiewicza 6, XIX/XX, nr rej.: A/196 z 01.06.1984;

5) dom, ul. Sienkiewicza 8, XIX/XX, nr rej.: A/197 z 01.06.1984.

2. Dla obiektów i obszaru, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydawanie pozwolenia na badania archeologiczne regulują przepisy odrębne.

§ 13. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony zasadniczych elementów rozplanowania, wskazaną na rysunku planu.

2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, układu ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających, historycznych linii zabudowy, obiektów zabytkowych, skali i tradycji kształtowania zabudowy;

2) zakazuje się wprowadzania nasadzeń zielenią oraz ogrodzeń przesłaniających widok z tras ruchu kołowego i pieszego w kierunku zabytkowych zespołów przestrzennych.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) 3000 m² dla terenów 2-4P/U,

b) 1000 m² dla terenów MW-U, UP, 1P/U,

c) 800 m² dla terenów 3-12MN-U,

d) 600 m² dla terenów MN, 1-2 MN-U, U-MN, U,

e) 500 m² dla terenów ZP;

2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

a) 40,0 dla terenów 2-4P/U,

b) 20,0 m dla terenów MW-U, UP, 1P/U,

c) 18,0 m dla terenów 3-12MN-U,

d) 15,0 m dla terenów MN, 1-2 MN-U, U-MN, U,

e) 10,0 m dla terenów ZP;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60º i nie większy niż 120º;

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 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 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 §17;

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 §17;

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.

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 zbiorniki bezodpływowe, 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.

§ 17. 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.

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej wyznacza się pas technologiczny linii elektroenergetycznej 400kV w odległości 30,0 m od osi linii.

2. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 19. 1. Ustala się strefy ochronne o szerokości 15 m tj. po 7,5 m w każdą stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, oznaczonej na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz składowisk wyrobów i materiałów, maszyn i urządzeń budowlanych.

3. Pod linią elektroenergetyczną i w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego, obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 20. 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 7 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 obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży;

8) dla hal targowych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu;

9) dla targowisk nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu;

10) dla instytucji finansowych, biur, urzędów nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;

11) dla banków i poczt nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;

12) dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m² mnie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

13) dla warsztatów samochodowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko obsługi;

14) dla obiektów oświatowych nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;

15) dla szpitali nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 łóżek;

16) dla przychodni lekarskich nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 gabinet i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;

17) dla gastronomii nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania o na 8 miejsc konsumpcyjnych;

18) dla obiektów sportowych nie mniej niż 6 miejsc do parkowania na 100 widzów i nie mniej niż 4 miejsca do parkowania dla autokarów na 1000 widzów;

19) dla obiektów kultu religijnego nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 wiernych;

20) dla hurtowni, magazynów nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 klientów i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;

21) dla zakładów produkcyjnych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

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 tworzą drogi oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) istniejące drogi klasy głównej: 1KD-G, 2KD-G, 3KD-G;

2) projektowana droga klasy głównej: 4KD-G, 5KD-G, 6KD-G;

3) istniejące drogi klasy lokalnej: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 9KD-L, 11KD-L;

4) projektowane drogi klasy lokalnej: 7KD-L, 8KD-L, 10KD-L;

5) istniejące drogi klasy dojazdowej: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D.

Rozdział 7.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW-U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) zabudowa usługowa,

c) usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące;

b) budynki wolno stojące garażowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego lub budynku usługowego;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 18,0 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, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 m;

2) dla budynków, o których mowa w pkt 1, dachy symetryczne wielospadowe 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 4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

6. Teren, o którym mowa w ust. 1 zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-G, 2KD-G lub 3KD-G.

9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** 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 i w zabudowie bliźniaczej;

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 6,0 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 1,35;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

1) dla terenu 1MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D lub 5KD-D;

2) dla terenu 2MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;

3) dla terenu 3MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-D, 3KD-D lub 4KD-D;

4) dla terenu 4MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-D, 3KD-D, 4KD-D lub 5KD-D;

5) dla terenu 5MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 5KD-D lub 6KD-D;

6) dla terenu 6MN z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami: 6KD-D, 7KD-D lub 1KDW;

7) dla terenu 7MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 7KD-D lub 8KD-D;

8) dla terenu 8MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-D, 5KD-D lub 8KD-D;

9) dla terenu 9MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-D lub 8KD-D.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m².

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) usługi publiczne,

c) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego lub budynku usługowego;

2) budynki wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej;

3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej nie większa niż 10,0 m;

4) wysokość zabudowy usługowej nie większa niż 12,0 m;

5) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;

6) 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:

a) dla terenu 14MN-U o wysokości nie większej niż 8,0 m,

b) dla pozostałych terenów o wysokości nie większej niż 6,0 m;d

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 kształtowania zabudowy dopuszcza się na terenie 13MN-U sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

1) intensywność zabudowy dla zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,6;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

1) dla terenu 1MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-G, 8KD-D lub 9KD-D.

2) dla terenu 2MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-G, 8KD-D lub 9KD-D;

3) dla terenu 3MN-U z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 3KD-G;

4) dla terenu 4MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-G, 3KD-G, 3KD-L lub 4KD-L;

5) dla terenu 5MN-U z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 4KD-L lub z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;

6) dla terenu 6MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-G, 3KD-L lub 11KD-L lub z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;

7) dla terenu 8MN-U z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 1KD-G;

8) dla terenu 9MN-U z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 1KD-G;

9) dla terenu 10MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 8KD-L lub 9KD-L;

10) dla terenu 11MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 6KD-G, 9KD-L lub 10KD-L;

11) dla terenu 12MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 6KD-G, 9KD-L lub 10KD-L.;

12) dla terenu 13MN-U z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 1KD-G;

13) dla terenu 14MN-U z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 1KD-G;

14) dla terenu 15MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-L lub 8KD-D.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego lub budynku usługowego;

2) budynki wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;

4) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;

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 6,0 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 kształtowania zabudowy dopuszcza się na terenie 1U-MN lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

1) dla terenu 1U-MN z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 2KD-L;

2) dla terenu 2U-MN z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 2KD-L.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;

2) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;

3) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk, szkło lub beton.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD-L.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m².

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;

2) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;

3) 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 6,0 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 usługowych.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD-L.

7. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sport i rekreacja, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu,

b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 16,0 m;

2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;

3) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, szkło lub beton.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

1) dla terenu 1UP z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 1KD-G;

2) dla terenu 2UP z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 3KD-G.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 18,0 m;

2) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;

3) dla dachów stromych, pokrycie dachów w stonowanej kolorystyce: odcienie brązu, czerwieni, grafitu, szarości, czerni oraz w kolorze ceglastym;

4) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, szkło, stal lub beton.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) projektowana zieleń izolacyjna w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

1) dla terenu 2P/U z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 7KD-L;

2) dla terenu 3P/U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 7KD-L lub 8KD-L;

3) dla terenu 4P/U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 8KD-L lub 9KD-L.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m².

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zieleń urządzona.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-G, 2KD-G, 3KD-G, 4KD-G, 5KD-G, 6KD-G, 7KD-G** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:

1) dla terenu 1KD-G szerokość istniejącego pasa drogowego od 15,6 m do 20,5 m z lokalnymi poszerzeniami;

2) dla terenu 2KD-G szerokość istniejącego pasa drogowego od 11,2 m do 19,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

3) dla terenu 3KD-G szerokość istniejącego pasa drogowego od 12,8 m do 17,1 m z lokalnymi poszerzeniami;

4) dla terenu 4KD-G od 25,0 m do 30,0 m;

5) dla terenu 5KD-G 25,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

6) dla terenu 6KD-G od 25,0 m do 41,2 m;

7) dla terenu 7KD-G 30,0 m z lokalnymi poszerzeniami.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

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

§ 31. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L, 12KD-L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:

1) dla terenu 1KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 0,0 m do 19,9 m z lokalnymi poszerzeniami;

2) dla terenu 2KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 20,1 m do 25,6 m z lokalnymi poszerzeniami;

3) dla terenu 3KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 12,5 m do 15,7 m z lokalnymi poszerzeniami;

4) dla terenu 4KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 9,7 m do 13,5 m z lokalnymi poszerzeniami;

5) dla terenu 7KD-L od 7,6 m do 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

6) dla terenu 8KD-L od 12,0 m do 19,1 m z lokalnymi poszerzeniami;

7) dla terenu 9KD-L od 14,2 m do 20,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

8) dla terenu 10KD-L od 13,5 m do 17,3 m z lokalnymi poszerzeniami;

9) dla terenu 11KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 0,0 m do 5,8 m z lokalnymi poszerzeniami;

10) dla terenu 12KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 0,0 m do 16,8 m z lokalnymi poszerzeniami.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

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

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-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 szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:

1) dla terenu 1KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 13,9 m do 14,4 m z lokalnymi poszerzeniami;

2) dla terenu 2KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 7,9 m do 14,7 m z lokalnymi poszerzeniami;

3) dla terenu 3KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 12,1 m do 31,1 m z lokalnymi poszerzeniami;

4) dla terenu 4KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 11,8 m do 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

5) dla terenu 5KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 11,9 m do 16,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

6) dla terenu 6KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 8,0 m do 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

7) dla terenu 7KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 7,8 m do 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

8) dla terenu 8KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 15,7 m do 23,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

9) dla terenu 9KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 15,9 m do 16,0 m z lokalnymi poszerzeniami.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:

1) dla terenu 1KDW od 3,9 m do 4,0 m z lokalnymi poszerzeniami;

2) dla terenu 2KDW 4,5 m.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: ciąg pieszo – rowerowy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:

1) dla terenu 1KDX od 3,2 m do 6,2 m z lokalnymi poszerzeniami;

2) dla terenu 2KDX od 6,0 m do 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) zieleń przydrożną.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

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

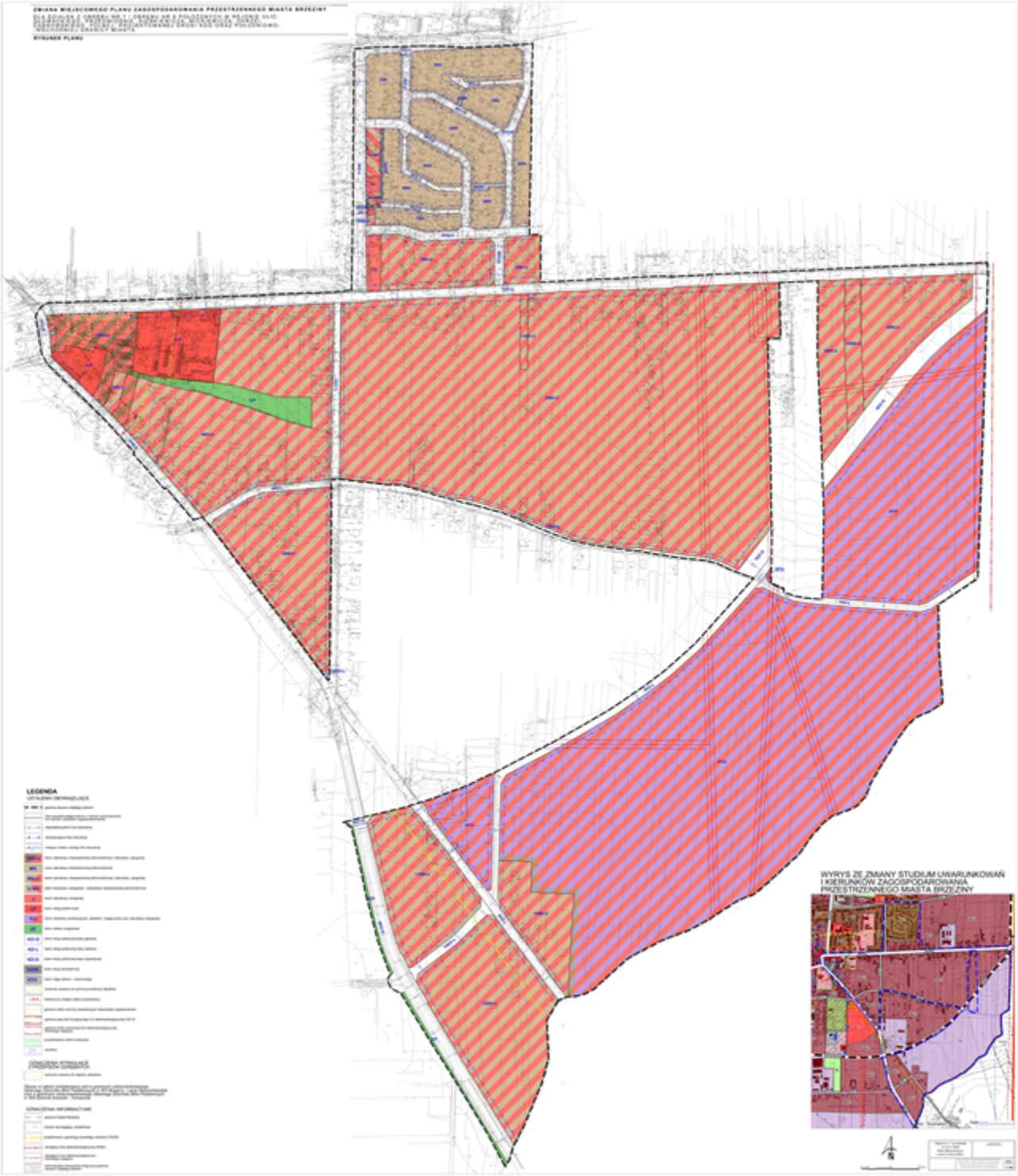
Przewodniczący Rady Miasta

Grzegorz Maślanko

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LV/411/2022

Rady Miasta Brzeziny

z dnia 31 marca 2022 r.



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
MW-U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
U-MN	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	teren zabudowy usługowej
UP	teren usług publicznych
P/U	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
ZP	teren zieleni urządzonej
KD-G	teren drogi publicznej klasy głównej
KD-L	teren drogi publicznej klasy lokalnej
KD-D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
KDW	teren drogi wewnętrznej
KDX	teren ciągu pieszo - rowerowego
	budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków
	historyczny miejski układ przestrzenny
	granica strefy ochrony zasadniczych elementów rozplanowania

LEGENDA

granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 400 kV

granica strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

projektowana zieleń izolacyjna

7,3 wymiary

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

budynek wpisany do rejestru zabytków

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

granica miasta Brzeziny

obszar wymagający rehabilitacji

projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN200

eW400 istniejąca linia elektroenergetyczna 400kV

eS istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia

ul. Rejtana informacyjne oznaczenie dróg poza granicą obszaru objętego planem

0 10 50 100 [m]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/411/2022

Rady Miasta Brzeziny

z dnia 31 marca 2022 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Brzeziny postanawia co następuje:

L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr ……. z dnia …….. r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	23.07.2020 r.	[...]*	Jako właścicielka gospodarstwa rolnego położonego w Brzezinach ul. Okrzei 27, wnoszę aby działki nr 2970/3 i 2973 w obrębie nr. 7 zachowały możliwość dalszego prowadzenia gospodarstwa rolnego. Gospodarstwo rolne wraz z niewielką hodowlą zwierząt było prowadzone przez moich dziadków od 1954 r. następnie zostało przekazane moim rodzicom w roku 1980, ja prowadzę je od 22.03.2012r. Od momentu przekazania mi gospodarstwa o po. 3,4447 ha jestem	Dz. nr 2973, 2970/3, obręb 7 Brzeziny	5MN-U		X		X	Zgodnie z ustaleniami SUiKZP działki znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem MNU. Wnioskowana zmiana przeznaczenia działek jest niezgodna z ustaleniami SUiKZP.

			płatnikiem podatku rolnego. Ponadto pobieram na gospodarstwo dopłaty bezpośrednie z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Aby w dalszym ciągu móc prowadzić owe gospodarstwo rolne i hodowle zwierząt (bydło) 7 szt. Niezbędne będzie wybudowanie płyty gnojowej do przechowywania gnojownika (obornika) i zbiornika na gnojówkę. W związku z tym faktem proszę o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wyłączenie moich działek z zabudowy mieszkaniowej oraz umożliwienie mi tym samym budowy płyty i zbiornika. Uprzejmię proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej sprawy.							
2.	11.08.2020 r.	[…]*	Proszę o zmianie w projekcie w planie miejscowego zagospodarowania	Dz. nr 2587/4, obręb 8 Brzeziny	3U-MN					
			1. Wykreślić zaznaczony budynek z mapy jako obiekt zabytkowy gdyż jest to budynek w złym stanie technicznym i				X		X	Obiekt figuruje w gminnej ewidencji zabytków.

			będzie przeznaczony do rozbiórki.							

**Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/411/2022

Rady Miasta Brzeziny

z dnia 31 marca 2022 r.

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 (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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 Miasta Brzeziny,

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 LV/411/2022

Rady Miasta Brzeziny

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Głowackiego, Przedwiośnie, Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta Brzeziny jest wynikiem realizacji Uchwały XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta oraz uchwały nr XLI/278/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta oraz uchwały nr XLIV/309/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 września 2017 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta zmienionej uchwałą nr XLI/278/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta oraz uchwały nr LIII/399/2022 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo wschodniej granicy miasta, zmienionej uchwałą nr XLI/278/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo wschodniej granicy miasta, zmienionej uchwałą nr XLIV/309/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 września 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/162/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo wschodniej granicy miasta zmienionej uchwałą nr XLI/278/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 położonych w rejonie ulic: Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo wschodniej granicy miasta.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, zabudowę usługową, usługi publiczne, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

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 (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz.503).
W trakcie przygotowywania projektu zmiany 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. Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem nr ŁWIS.NSOZNS.9022.1.394.2019.AB z dnia 10 stycznia 2020 roku zaopiniował projekt planu miejscowego pozytywnie z uwagą, która została uwzględniona w treści projektu planu miejscowego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem nr WOOŚ.410.393.2019.MGw z dnia 31 grudnia 2019 roku zaopiniował projekt planu miejscowego pozytywnie z uwagą, która została uwzględniona w treści projektu planu miejscowego.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. 2373 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 wpłynęło 6 uwag do projektu zmiany planu. Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia 3 uwag, po uzyskaniu ponownie koniecznych uzgodnień projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Drugie 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 wpłynęły 2 uwagi do projektu zmiany planu. Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia 2 uwag, po uzyskaniu ponownie koniecznych uzgodnień projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Trzecie wyłożenie miało miejsce w terminie od 3 grudnia 2021 r. do 5 stycznia 2022 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 stycznia 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga 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 zmiany 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.
W toku opracowania zmiany miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych 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 2021 r., poz. 2373 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla obszaru i obiektu wpisanych do rejestru zabytków, ustalenia dla obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla stref ochrony archeologicznej i stref ochronnych zasadniczych elementów rozplanowania.

Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono 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 i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

- 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 zmiana planu zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Położenie w centrum miasta oraz dogodne położenie komunikacyjne determinują ten obszar miasta do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i działalności usługowej oraz produkcyjnej. 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, własność województwa, miasta i Skarbu Państwa, dla wszystkich zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-G, KD-L i 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 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, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić 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 wpłynęło 6 uwag do projektu zmiany planu. Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia 3 uwag, po uzyskaniu ponownie koniecznych uzgodnień projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Drugie 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 wpłynęły 2 uwagi do projektu zmiany planu. Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia 2 uwag, po uzyskaniu ponownie koniecznych uzgodnień projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Trzecie wyłożenie miało miejsce w terminie od 3 grudnia 2021 r. do 5 stycznia 2022 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 stycznia 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu zmiany planu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie 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 Koluszki – 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 interesy prywatne, 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 i projektowany układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i wewnętrznych.
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, jak i dróg wewnętrznych, 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 i wewnętrznych. 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. Rada Miasta stwierdziła, że aktualizacji wymaga Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny z 2004 r., który znajduje się w graniach opracowania zmiany planu. W analizie wskazano tereny objęte uchwałą nr LIX/320/2014 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla czterech obszarów i zaproponowano w pierwszej kolejności przystąpić do zmiany planu dla tych terenów. Granica jednego z wyżej wymienionych terenów pokrywa się z granicą uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu.
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 zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z wydatkami z budżetu miasta związanymi z realizacją ustaleń zmiany planu miejscowego przewyższającymi spodziewane wpływy z podatku od budynków, opłaty planistycznej i opłat adiacenckich oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 7 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Głowackiego, Przedwiośnie, Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta, 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 7 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Głowackiego, Przedwiośnie, Sienkiewicza, Mickiewicza, Okrzei, Dąbrowskiego, Polnej, projektowanej drogi KDG oraz południowo-wschodniej granicy miasta.