

**UCHWAŁA NR LXXV/499/2023
RADY MIASTA BRZEZINY**

z dnia 23 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej.

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 2023 r., poz. 40) 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, poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747) w związku z uchwałą nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej oraz uchwałą nr XLI/279/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej oraz uchwałą nr XLV/333/2021 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej zmienionej uchwałą nr XLI/279/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej oraz uchwałą nr LXVII/459/2022 Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej zmienionej uchwałami Rady Miasta Brzeziny: nr XLI/279/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej i nr XLV/333/2021 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej zmienionej uchwałą nr XLI/279/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębem nr 1, obrębem nr 2 i obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej 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 1:2000 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 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) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
- 9) **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;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mającą na celu zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności;
- 12) **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;
- 13) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy niewskazane i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia;
- 14) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 15) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona 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) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) obszar wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) historyczny miejski układ przestrzenny;
- 8) granica strefy ochrony zasadniczych elementów rozplanowania;
- 9) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 10) stanowisko archeologiczne;
- 11) granica strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 12) wymiary.

2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granice strefy sanitarnej 50 m od cmentarza;

- 3) granice strefy sanitarnej 150 m od cmentarza;
- 4) 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) informacyjne oznaczenie dróg poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) granica miasta Brzeziny.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MW**;
- 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 mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MNu**;
- 5) **usługi publiczne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 6) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa**, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 7) **zieleń urządzona**, oznaczona na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 8) **zieleń**, oznaczona na rysunku planu symbolem **Z**;
- 9) **las**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 10) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczona na rysunku planu symbolem **RM**;
- 11) **wody powierzchniowe śródlądowe**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 12) **droga publiczna klasy głównej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 13) **droga publiczna klasy zbiorczej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 14) **droga publiczna klasy lokalnej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 15) **droga publiczna klasy dojazdowej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 16) **ciąg pieszo – rowerowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**;
- 17) **obsługa komunikacji samochodowej**, rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego, takie jak: parkingi, miejsca postojowe, oznaczona na rysunku planu symbolem **KS**;
- 18) **infrastruktura elektroenergetyczna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **IE**.

§ 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 linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) obowiązuje nakaz zachowania odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokości ustalonych w rozdziale 8 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:

- 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, brzoskwiński, 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) obowiązuje 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) MW jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) RM jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) MN-U, MNu, UP jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) 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 8 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. Tadeusza Kościuszki 18;
- 2) dom, ul. Tadeusza Kościuszki 46;
- 3) dom, ul. Tadeusza Kościuszki 54;
- 4) dom, ul. Tadeusza Kościuszki 56.

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

- 1) obowiązuje zachowanie ukształtowania bryły, artykulacji, elewacji oraz kąta nachylenia połaci dachowych;
- 2) obowiązuje zakaz termomodernizacji zewnętrznej elewacji w sposób powodujący zatarcie cech historycznych;
- 3) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

§ 12. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - cmentarz przy kościele rzymskokatolickim pw. Podwyższenia Św. Krzyża (nieczynny), ul. Kościuszki 48.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie elementów dawnego cmentarza oraz zachowanie elementów historycznego rozplanowania.

§ 13. 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) kościół parafialny, p.w. Podwyższenia Krzyża Św. z kaplicą Lasockich, ul. T. Kościuszki 48 nr rej.: A/207 z 27.05.1967;
- 3) dzwonnica, 1929-30, ul. T. Kościuszki 48, nr rej.: A/208 z 01.06.1984;
- 4) budynek plebani, mur (kościół parafialnego, p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego), ul. T. Kościuszki 48, 1890 nr rej.: A/209 z 29.03.1977.

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 pozwoleń na badania archeologiczne regulują przepisy odrębne.

§ 14. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego tj. stanowiska archeologicznego:

- 1) AZP 65-54/1;
- 2) AZP 65-54/30, wpisane do rejestru zabytków - nr rej.: 756A z 30.07.1984;
- 3) AZP 65-54/36.

2. Dla obszarów zabytku archeologicznego, o których mowa w ust. 1, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla obszarów zabytku archeologicznego, o których mowa w ust. 1, wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, wskazaną na rysunku planu, 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.

§ 15. 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 zieleni 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

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

§ 17. 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 MNu, 25-31MN,
 - b) 2000 m² dla terenów UP,
 - c) 1000 m² dla terenów P/U,
 - d) 800 m² dla terenów MW, MN-U, 1-24MN,
 - e) 500 m² dla terenów ZP, Z;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) 40,0 m dla terenów MNu,
 - b) 30,0 m dla terenów 25-31MN, UP,
 - c) 20,0 m dla terenów MW, P/U,
 - d) 18,0 m dla terenów 1-24MN, MN-U,
 - e) 15,0 m dla terenów ZP, Z;
- 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 6.

Szczegółne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18. Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia w strefach sanitarnych cmentarza określonych na podstawie przepisów odrębnych, niezależnie od ustaleń szczegółowych:

- 1) w strefie 50 m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu zakazuje się lokalizowania: zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;

- 2) w strefie 150 m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu zakazuje się lokalizowania studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych;
- 3) w strefie od 50 m do 150 m dopuszcza się lokalizowanie budynków, o których mowa w pkt 1, pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody podłączone będą do sieci wodociągowej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 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 §20;
- 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 §20;
- 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 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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.

§ 22. 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 8 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 nie 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;
- 22) przy czym liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

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: 2KD-G, 3KD-G, 4KD-G, 5KD-G;
- 2) projektowana droga klasy zbiorczej: 1KD-Z;
- 3) istniejące drogi klasy lokalnej: 1KD-L, 2KD-L, 4KD-L, 5KD-L;
- 4) projektowana droga klasy lokalnej: 3KD-L;
- 5) istniejące drogi klasy dojazdowej: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 25KD-D;
- 6) projektowane drogi klasy dojazdowej: 11KD-D, 12KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;
- 2) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
- 3) dla dachów stromych obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki: odcienie brązu, czerwieni, grafitu, szarości lub czerni;
- 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 6,0 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, ustala się 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 2,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

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

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

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **3MW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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) dla dachów stromych obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki: odcienie brązu, czerwieni, grafitu, szarości lub czerni;
- 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 6,0 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, ustala się stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak 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 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 oznaczonej symbolem 2KD-L.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m².

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 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. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 1MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-D, 3KD-D lub 4KD-D;
- 2) dla terenu 2MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-D lub 4KD-D;
- 3) dla terenu 4MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-D lub 3KD-D;
- 4) dla terenu 5MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L, 3KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 5) dla terenu 6MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L lub 2KD-L;
- 6) dla terenu 7MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-L lub 25KD-D;
- 7) dla terenu 8MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KD-G, 2KD-L lub 25KD-D;
- 8) dla terenu 9MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-L, 8KD-D, 9KD-D lub 10KD-D;
- 9) dla terenu 10MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 8KD-D, 9KD-D lub 10KD-D;
- 10) dla terenu 11MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L, 5KD-D, 6KD-D lub 9KD-D;
- 11) dla terenu 12MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D lub 9KD-D;
- 12) dla terenu 13MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 5KD-D, 7KD-D lub 9KD-D;

- 13) dla terenu 14MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KD-G, 1KD-Z, 2KD-L, 9KD-D lub 10KD-D;
- 14) dla terenu 15MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 3KD-L, 4KD-L lub 11KD-D;
- 15) dla terenu 16MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KD-L, 5KD-L, 14KD-D lub 15KD-D;
- 16) dla terenu 17MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KD-L, 5KD-L, 14KD-D lub 15KD-D;
- 17) dla terenu 18MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-L, 4KD-L, 11KD-D, 12KD-D lub 13KD-D;
- 18) dla terenu 19MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-L, 4KD-L lub 13KD-D;
- 19) dla terenu 20MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-L, 11KD-D lub 12KD-D;
- 20) dla terenu 21MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 3KD-L, lub 19KD-D;
- 21) dla terenu 22MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-L, 18KD-D lub 19KD-D;
- 22) dla terenu 23MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-L, 16KD-D, 18KD-D lub 19KD-D;
- 23) dla terenu 24MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KD-L, 5KD-L, 16KD-D, 17KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN** 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 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 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 25MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 19KD-D, 20KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) dla terenu 26MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) dla terenu 27MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 19KD-D, 21KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 4) dla terenu 28MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 19KD-D, 22KD-D, 23KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 5) dla terenu 29MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 19KD-D, 22KD-D lub 23KD-D;
- 6) dla terenu 30MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 22KD-D lub 24KD-D;
- 7) dla terenu 31MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 22KD-D, 24KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

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

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **33MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 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 9,0 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. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KD-G;

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi publiczne,
 - b) zabudowa usługowa,
 - 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 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 budynków mieszkaniowych.

5. 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.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 1MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 1KD-L lub 5KD-D;
- 2) dla terenu 2MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-G, 1KD-L, 1KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) dla terenu 3MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-G, 1KD-L lub 1KD-D;
- 4) dla terenu 4MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-G, 2KD-D lub 4KD-D.

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

§ 29. 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 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub działki budowlanej,
- 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 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 budynków mieszkaniowych.

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

- 1) intensywność zabudowy dla nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 19KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi publiczne,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego.
- 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 z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD-G, 1KD-L lub 2KD-D.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 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 ceglonym;
- 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.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenu 2P/U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1P/U obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 10KD-D;
- 2) dla terenu 2P/U obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KD-G, 1KD-L lub 25KD-D.

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

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

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz budowy budynków.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 1ZP z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-Z;
- 2) dla terenu 2ZP z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Z lub 4KD-L;

3) dla terenu 3ZP z drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KD-D.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2Z, 3Z, 4Z** ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zielen.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: las.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **3RM, 4RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) budynki wolno stojące;

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

3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;

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 inwentarskich wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;

3) dla budynków, o których mowa w pkt 1 i 2, dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie.

5. 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 50% powierzchni działki;

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

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

1) dla terenu 3RM z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 22KD-D lub 24KD-D;

2) dla terenu 4RM z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS** ustala się następujące zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się urządzenia wodne.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KD-G, 3KD-G, 4KD-G, 5KD-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 2KD-G szerokość istniejącego pasa drogowego od 10,5 m do 26,3 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla terenu 3KD-G szerokość istniejącego pasa drogowego od 0,0 m do 12,7 m;
- 3) dla terenu 4KD-G szerokość istniejącego pasa drogowego od 9,7 m do 17,4 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 4) dla terenu 5KD-G część istniejącego pasa drogowego od 0,0 m do 9,4 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.

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

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-Z** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: szerokość istniejącego pasa drogowego od 18,0 m do 20,0 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. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-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 8,8 m do 18,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla terenu 2KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 8,3 m do 14,4 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) dla terenu 3KD-L od 12,0 m do 23,1 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 4) dla terenu 4KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 8,2 m do 17,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 5) dla terenu 5KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego 12,0 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.

§ 40. 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, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-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 9,1 m do 10,4 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla terenu 2KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 7,1 m do 11,5 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) dla terenu 3KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 12,0 m do 13,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 4) dla terenu 4KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 11,9 m do 23,5 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 5) dla terenu 5KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 8,7 m do 9,3 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 6) dla terenu 6KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 7) dla terenu 7KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 4,9 m do 5,3 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 8) dla terenu 8KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 8,0 m do 17,7 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 9) dla terenu 9KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 7,5 m do 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 10) dla terenu 10KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 15,0 m do 17,3 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 11) dla terenu 11KD-D 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 12) dla terenu 12KD-D 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 13) dla terenu 13KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 12,0 m do 20,5 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 14) dla terenu 14KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego 9,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 15) dla terenu 15KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 6,0 m do 14,4 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 16) dla terenu 16KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 5,4q m do 9,9 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 17) dla terenu 17KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 9,1 m do 14,5 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 18) dla terenu 18KD-D od 10,0 m do 17,5 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 19) dla terenu 19KD-D od 10,0 m do 11,8 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 20) dla terenu 20KD-D 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 21) dla terenu 21KD-D 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 22) dla terenu 22KD-D od 10,0 m do 15,0 m z lokalnymi poszerzeniami i placem do zawracania;
- 23) dla terenu 23KD-D 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 24) dla terenu 24KD-D od 10,0 m do 18,8 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 25) dla terenu 25KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 10,0f m do 10,8 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) zielen przydrożną.

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

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDX** 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: od 4,0 m do 5,9 m.

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

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) zielen przydrożną.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje: obsługa komunikacji samochodowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz budowy budynków.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KD-D.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 15,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1,0 m;
- 3) granice boczne wydzielanych działek usytuowane w stosunku do pasa drogowego pod kątem 90° z tolerancją do 30°.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IE** ustala się następujące zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura elektroenergetyczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połąci nie większym niż 30° lub dachy płaskie.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-D lub 4KD-D.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej 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 wielorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową
	teren usług publicznych
	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
	teren zieleni urządzonej
	teren zieleni
	las
	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	teren wód powierzchniowych śródlądowych
	teren drogi publicznej klasy głównej
	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
	teren drogi publicznej klasy lokalnej
	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	teren ciągu pieszo - rowerowego
	teren obsługi komunikacji samochodowej
	teren infrastruktury elektroenergetycznej
	budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków
	obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków
	historyczny miejski układ przestrzenny
	granica strefy ochrony zasadniczych elementów rozplanowania
	granica strefy ochrony archeologicznej
	stanowisko archeologiczne
	granica strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	wymiary

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

	budynek wpisany do rejestru zabytków
	granice strefy sanitarnej 50 m od cmentarza
	granice strefy sanitarnej 150 m od cmentarza

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 Kolaszki - Tomaszów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	granica miasta Brzeziny
	istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia
	informacyjne oznaczenie dróg poza granicą obszaru objętego planem

0 10 50 100 [m]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/499/2023

Rady Miasta Brzeziny

z dnia 23 lutego 2023 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, poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747) 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.	9.06.2021	[...]*	Wnosimy uwagi zawarte w piśmie z dnia 05 maja 2019 roku które nie zostały uwzględnione w nowo tworzonym planie zagospodarowania terenu. [...] Dodatkowo proszę o wrysowanie drogi przedłużającej ulicę Potockiego która połączy się z drogą dr.68 ponieważ obecnie dr 68 przebiega skosem z przesunięciem około 10 metrów od ul. Potockiego i rolnicy po przebudowie części	Obszar planu			X		X	Uwaga bezprzedmiotowa. Teren, którego uwaga dotyczy został wyłączony z obszaru opracowania planu uchwałą nr XLV/333/2021 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 września 2021 r. oraz uchwałą LXVII/459/2022

			<p>ul. Kordeckiego zostali zmuszeni jeździć ulicą Potockiego a wcześniej jeździli przez całe dziesięciolecia ul. Słowackiego i dalej ul. Kordeckiego. Obecnie stoi tam znak zakazujący wjeżdżania ciągnikami i maszynami rolniczymi i od tej strony nie mogą dojechać do drogi dr 68. Dlatego jeżdżą ulicą Potockiego na wprost przez moje pola żeby dojechać do drogi dr 68 i dalej do swoich pól. Do w/w sytuacji dołączamy zdjęcie z obrazem jak wygląda to w rzeczywistości. Prosimy też o wizję w terenie z naszym udziałem, ponieważ mapy nie w pełni odzwierciedlają rzeczywistość.</p>							Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 października 2022 r.
2.	18.06.2021	[...]*	<p>Szanowna Pani Burmistrz, w związku z wyłożeniem studium miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni, zwracam się z prośbą o rozpatrzenie mojego podania o powiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich o działkę</p>	Dz. nr 43, obręb 1 Brzeziny			X		X	Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicami obszaru objętego opracowaniem MPZP.

			<p>nr 43, obręb 1, ul. Strykowska, Teren ulicy Strykowskiej jest przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, nie obejmuje jednak terenu działki nr 43 której jestem właścicielką. Działka jest położona przy ulicy i spełnia warunki działki budowlanej, jednocześnie nie jest uwzględniona w planie zagospodarowania przestrzeni. Uniemożliwia mi to w przyszłości w inwestycję związane z zabudową jednorodziną. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.</p>							
3.	24.06.2021	[...]*	<p>Zwracam się z prośbą o rozpatrzenie następującej zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2021 r. Wnoszę o dodanie w projekcie zapisu, który umożliwi budowę domów jednorodzinnych na terenie działek o nr 44 i 45 znajdującej się przy ulicy Strykowskiej</p>	Dz. nr 44, 45, obręb 1 Brzeziny			X		X	Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicami obszaru objętego opracowaniem MPZP.

			<p>której jestem właścicielem. Działki te są w posiadaniu naszej rodziny od wielu lat i ze względu na lokalizację</p> <ul style="list-style-type: none"> - blisko domu rodzinnego, bezpośrednio przy drodze z możliwością przyłączenia mediów - utrzymywana była z przeznaczeniem na budowę domu syna. <p>Ponadto działki nr 44 i 45 zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie innych działek, na których istnieje już zabudowa jednorodzinna.</p>							
4.	24.06.2021	[...]*	<p>Zwracam się z prośbą o rozpatrzenie następującej zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2021 r.</p> <p>Wnoszę o dodanie w projekcie zapisu, który umożliwi budowę budynków gospodarczych na terenie działek o nr 277,278,279,280 znajdującej się przy ulicy Strykowskiej której jestem właścicielem. Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania uniemożliwia rozbudowę gospodarstwa rolnego o</p>	Dz. nr 277,278,279,280, obręb 1 Brzeziny			X		X	Działka, której dotyczy uwaga znajduje się poza granicami obszaru objętego opracowaniem MPZP.

			<p>naraża nas na straty finansowe.</p> <p>Oдноśnie brzmienia §30 ust. 5 in fine wnosimy o</p> <p>WYKREŚLENIE</p> <p>zapisu o treści:</p> <p>inwestycje potencjalnie znacząco wpływającej na środowisko. Z doświadczenia wiemy bowiem, że to luka przez którą przedsiębiorcy będą mogli instalować na obszarze P/U działalności gospodarcze negatywnie wpływające na zdrowie czy komfort życia okolicznych mieszkańców (np. poprzez hałas, zapachy, zanieczyszczenie powietrza i wód gruntowych). W przeszłości były już próby umiejscowienia składowiska odpadów w magazynach usytuowanych na terenie b. GS SCh przy ul. Słowackiego i co prawda projektowane zmiany m.p.z.p. wykluczają tego typu działalność na wskazanym obszarze, ale nie trzeba wielkiej wyobraźni, żeby przewidzieć, iż można dzięki wskazanemu zapisowi uruchomić np. garbarnię.</p>					X			X	<p>Ustalenie §31 ust. 5 (poprzednio §30 ust. 5) dopuszcza przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W przypadku stwierdzenia na podstawie art. 63 ust. 1 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ostateczne warunki lokalizacji takiej inwestycji zostaną określone w tymże postępowaniu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	---	--

6.	12.07.2021	[...]*	Zgłaszam uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącą działki nr 283/2, obręb 2, ponieważ jest usytuowana w miejscu zabudowań bez możliwości zabudowy. W związku z tym proszę o przekształcenie jej na działkę budowlaną. Proszę swą uzasadniam tym, iż za tą działką i przed tą działką w ciągu są pobudowane drogi.	Dz. nr 283/2, obręb 2 Brzeziny	4Z		X		X	Brak możliwości uwzględnienia uwagi, ponieważ wnioskowana zmiana jest niezgodna z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny przyjętego Uchwałą nr XLII/190/2013 Rady Miasta Brzeziny z dnia 26 września 2013 r.
7.	12.01.2022	[...]*	W dniu 04.01.2022r brałiśmy udział w zdalnych dyskusjach publicznych dotyczących projektu zmiany miejscowego planu dotyczącego proponowanej przez Urząd Miasta Brzeziny drogi 18KD-D odchodzącej od drogi Potockiego w kierunku północnym. Podczas dyskusji przedstawiliśmy, że droga 18KD-D podzieliła naszą działkę 207 i 209/1 w taki sposób, że obie działki nie nadają się obecnie do zabudowy ponieważ od strony wschodniej zostaje do granicy działki około 5m (resztówka) i tym	Dz. nr 207 i 209/1, obręb nr 2	22MN 23MN 18KD-D		X		X	Uwaga bezprzedmiotowa. Teren, którego uwaga dotyczy został wyłączony z obszaru opracowania planu uchwałą nr XLV/333/2021 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 września 2021 r. oraz uchwałą LXVII/459/2022 Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 października 2022 r.

			<p>samym ani od strony zachodniej ani od strony wschodniej proponowanej drogi teren nie nadaje się do zabudowy, a chcieliśmy z żoną pobudować tam siedzibę naszego ponad 20ha gospodarstwa rolnego której nie mamy i czekamy od 2002r na zmianę planu zagospodarowania. Dlatego tak ważne dla nas jest aby nie rozdzielać naszych pól i nie pozostawiać tak zwanych resztek.</p>							
8.	21.01.2022	[...]*	<p>Treść uwagi: Uwaga odnosi się do bezpodstawnej zmiany kategorii drogi (ul. Kordeckiego na odcinku od ul. Słonecznej do ul. Potockiego) z kategorii D na kategorię L. Uzasadnienie: Nie ma żadnych przesłanek oraz podstaw, aby zmieniać kategorię drogi na kategorię L na tym odcinku. Biorąc pod uwagę, że na północ od ul. Potockiego oraz na południe od ul. Słonecznej, ulica Kordeckiego ma kategorię D, nie ma zasadnych przesłanek, aby na odcinku około 300m drogi (obecnie drogi gruntowej)</p>	ul. Potockiego 34 95-060 Brzeziny	3KD-L		X		X	<p>Uwaga bezprzedmiotowa. Teren, którego uwaga dotyczy został wyłączony z obszaru opracowania planu uchwałą nr XLV/333/2021 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 września 2021 r. oraz uchwałą LXVII/459/2022 Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 października 2022 r.</p>

			<p>przewidywać drogę o kategorii L, która jest o 2 metry szersza od drogi kategorii D, ma powiększony pas przydrogowy (chodniki) oraz bardzo znacząco ingeruje w linię zabudowy działek przylegających do tej drogi (15m od skrajni drogi). Należy zwrócić uwagę na brak istniejącej linii zabudowy w tym obszarze co powoduje powstanie około 10-11m bezwzględnej linii zabudowy wnikażącej w głąb działek przylegających do działek (w przypadku mojej działki i tym samym praktycznie uniemożliwia, a przynajmniej znacząco ogranicza możliwości zabudowy mojej działki, które de facto jest przeznaczona do zabudowy mieszkalno-usługowej) co znacząco ogranicza ich zagospodarowanie.</p>							
9	26.09.2022	[...]*	<p>Treść uwagi: Szanowni Państwo Złożyłem wizytę w UM 23 sierpnia 2022, zapoznałem się z mapą obejmującą zmiany Planu w skali 1:2000, która niewiele mnie oświeciła jako, że zawiera proponowany</p>							

			<p>plan, szerokości projektowanych dróg oraz odległość zabudowy. Brak jest przekroju, który by lokalizował drogę w stosunku do istniejących działek. Jest pokazana ingerencja drogi w działki, a pomiar linią graniczy z parodią. 1 mm to 200 cm, grubość linii to 1 mm, informacja staje się bardzo ogólnikowa z punktu widzenia właścicieli naruszanych działek i nie wystarczająca dla podjęcia ostatecznej decyzji.</p> <p>Kolejne spotkanie to 7.09.2022 w Urzędzie Miasta o godz. 16-stej. Był obecny projektant, ale jak mówił, jest specjalistą od planowania nie od dróg. Nie wiedział gdzie przebiega droga względem działek. Lokalizacja dróg względem działek jest tylko orientacyjna... wg odczytu z przyłożonej linijki. Tak inżynierowie nie pracują. Natomiast argument projektanta, że musi zachować oś drogi w linii prostej na przedłużeniu ul. Kordeckiego od ul,</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>Słowackiego tylko rozmieszcza, bo na odcinku między Słowackiego a Słoneczną, oś zmienia położenie kilka razy a znaczna szerokość ul Słonecznej (20m) skutecznie rozdziela istniejącą ul. Kordeckiego od nowo-projektowanej. Reasumując, nawet te szczerkowe informacje pozwalają mi na zajęcie naszego stanowiska. Ograniczę się do naruszania naszych własności, w kolejności działek:</p>							
			<p>2. Dz.315/1 Jest nasza zgoda na pomniejszenie narożnika jeśli będzie równocześnie uregulowany własnościowo pasek gruntu pow. 5m2 (dz. 314/2) przebiegający przy tym narożniku. Detale tego geodezyjnego „nieporozumienia” objaśnię osobiście. Potrzebne jest najpierw scalenie, potem podział.</p>	2. Dz. nr 315/1 obręb 8 Brzeziny,	5KD-D, 11MN		X		X	<p>Uwaga bezprzedmiotowa. Projekt MPZP nie ustala zasad regulowania spraw własności nieruchomości.</p>
			<p>3. Dz. 315/2 Nie ma naszej zgody na określenie szerokości ul Kordeckiego na 8.90 m gdyż linia ta wchodzi w substancję naszego domu. Poza tym fundamenty wystają poza lico budynku 50</p>	Dz. nr 315/2 obręb 8 Brzeziny,	5KD-D, 11MN		X		X	<p>Linie rozgraniczające drogi 5KD-D (ul. Kordeckiego) zostały ustalone z uwzględnieniem lokalizacji budynku na działce 315/2 i 295 obręb 8 Brzeziny.</p>

			cm a licują z okapem wystającego dachu. Korespondencja sądowa jest dostępna w UM i zawiera te szczegóły. Właściwy dystans to 8,60m-0,50=8,10m.							
			4. Dz.295 Nie ma naszej zgody za uznanie istniejącej nawierzchni jako drogi, gdyż wybudowano ją na wykradzionym nam terenie i wbrew naszym protestom, sprawa jest w sądzie.	Dz. nr 295 obręb 8 Brzeziny	5KD-D		X		X	Linie rozgraniczające drogi 5KD-D (ul. Kordeckiego) zostały ustalone z uwzględnieniem lokalizacji budynku na działce 315/2 i 295 obręb 8 Brzeziny.

* 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 LXXV/499/2023

Rady Miasta Brzeziny

z dnia 23 lutego 2023 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, poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747) 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 LXXV/499/2023

Rady Miasta Brzeziny

z dnia 23 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta Brzeziny jest wynikiem realizacji Uchwały XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej oraz uchwały nr XLI/279/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej oraz uchwały nr XLV/333/2021 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej zmienionej uchwałą nr XLI/279/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej oraz uchwały nr LXVII/459/2022 Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej zmienionej uchwałami Rady Miasta Brzeziny: nr XLI/279/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej i nr XLV/333/2021 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej zmienionej uchwałą nr XLI/279/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zabudową usługową, usługi publiczne, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, tereny zieleni urządzonej, zieleni, las, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, wody powierzchniowe śródlądowe oraz tereny dróg publicznych, ciągu pieszo-rowerowego i infrastruktury.

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.

Działka ewidencyjna nr 214/1 w obrębie 2 miasta Brzeziny w całości jest objęta ustaleniami uchwały nr XXV/158/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta. Tym samym zasadnym jest nie obejmowanie ustaleniami przedmiotowej zmiany planu miejscowego narożnego ścięcia tej działki i przyjęcie zmiany planu miejscowego w granicach mniejszych niż wynika to z uchwały rozpoczynającej prace planistyczne.

Dla działek ewidencyjnych o pierwotnych numerach 105 i 106 w obrębie 2 miasta Brzeziny, które obecnie znajdują się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 21MN, dnia 23 lutego 2017 roku została wydana decyzja (RI.6831.26A.2016) zatwierdzająca podział nieruchomości, pod warunkiem, że przy zbywaniu działek powstałych w wyniku podziału zostaną ustanowione odpowiednie służebności drogowe dla tych działek gruntu zapewniające im dostęp do drogi publicznej. Za spełnienie tego warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziałów w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Dla działki ewidencyjnej o pierwotnym numerze 3838 w obrębie 8 miasta Brzeziny, która obecnie znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN-U, dnia 17 września 2015 roku została wydana decyzja (RI.6831.7.2015) zatwierdzająca podział nieruchomości, pod warunkiem, że przy zbywaniu działek powstałych w wyniku podziału zostaną ustanowione odpowiednie służebności drogowe dla tych działek gruntu zapewniające im dostęp do drogi publicznej. Za spełnienie tego warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziałów w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

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 (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747).

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.

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 2022 r., poz. 1029 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany 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 wpłynęło 10 uwag do projektu zmiany planu. Ponieważ w projekcie planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia 5 uwag w całości lub w części, projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Uchwałą nr XLV/333/2021 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 września 2021 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej zmienionej uchwałą nr XLI/279/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej, w wyniku rozparzenia uwag wyłączono część obszaru z dalszych prac planistycznych. Drugie 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 wpłynęły 2 uwagi do projektu zmiany planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki,

Kopernika i Strykowskiej został przyjęty uchwałą nr LVI/417/2022 Rady Miasta Brzeziny z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej. Rozstrzygnięciem nadzorczym PNIK-I.4131.579.2022 z dnia 20 maja 2022 roku Wojewoda Łódzki stwierdził nieważność ww. uchwały. Po naprawie nieprawidłowości projekt planu został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. Następnie poddany został ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Trzecie wyłożenie miało miejsce w terminie od 22 sierpnia 2022 r. do 21 września 2022 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 września 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 uwag do projektu zmiany planu. Uchwałą nr LXVII/459/2022 Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej zmienionej uchwałami Rady Miasta Brzeziny: nr XLI/279/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej i nr XLV/333/2021 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej zmienionej uchwałą nr XLI/279/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/163/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 1, obrębów nr 2 i obrębów nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej, w wyniku rozparzenia uwag wyłączono część obszaru z dalszych prac planistycznych.

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 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 2022 r., poz. 1029 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 stanowisk archeologicznych, stref ochrony archeologicznej i stref ochronnych zasadniczych elementów rozplanowania. W gminnej ewidencji zabytków ujęto dwa budynki, które już nie istnieją i wobec tego nie objęto ich ochroną w zmianie planu miejscowego, były to domy mieszkalne przy ulicy Kościuszki 26 i 50.

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 ustalić 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 zmianą 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. Zmiana planu miejscowego zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta przy uwzględnieniu ochrony ład 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 przedmiotowej zmianie planu przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-G, KD-Z, 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 ustalić 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, wyznaczanie 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 zmiany 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 wpłynęło 10 uwag do projektu zmiany planu. Ponieważ w projekcie zmiany planu wprowadzono zmiany projektowe wynikające z uwzględnienia 5 uwag w całości lub w części, projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Drugie 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 wpłynęły 2 uwagi do projektu zmiany planu.

Po naprawie nieprawidłowości, wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczo Wojewody Łódzkiego PNIK-I.4131.579.2022 z dnia 20 maja 2022 roku Wojewoda Łódzki projekt zmiany planu poddany został ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Trzecie wyłożenie miało miejsce w terminie od 22 sierpnia 2022 r. do 21 września 2022 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 września 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 uwag 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 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 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 podatków od gruntów i budynków, opłaty planistycznej i opłat adiacenckich oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych. Najistotniejszymi wydatkami dla budżetu gminy będą wydatki związane z budową nowych odcinków dróg, wypłatą odszkodowań, budową infrastruktury technicznej, kosztami sporządzenia MPZP oraz koszty obsługi procesu inwestycyjnego przewyższającymi spodziewane dochody związane z realizacją ustaleń zmiany planu miejscowego.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej, 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 1, obrębu nr 2 i obrębu nr 8 położonych w rejonie ulic: Sejmu Wielkiego, Waryńskiego, Konopnickiej, Kościuszki, Kopernika i Strykowskiej.