

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA BRZEZINY**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta w części dotyczącej obszaru nr 8**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XLVII/252/2014 Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta, zmienioną uchwałą Nr XXVIII/188/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 25 sierpnia 2016 r., stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny uchwalonego uchwałą Nr XXVI/6/2001 Rady Miasta Brzeziny z dnia 30 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, zmienionego 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, Rada Miasta Brzeziny uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta w części dotyczącej obszaru nr 8, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 51 poz. 534), zmienionego uchwałą Rady Miasta Brzeziny Nr XLVI/236/2014 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębów nr 7, położonych między ulicami Głowackiego i Sienkiewicza (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1315) i uchwałą Nr XLVI/I/250/2014 Rady Miasta Brzeziny z dnia 27 lutego 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działki nr ew. 2947/2 z obrębów nr 8, położonej przy ulicy Przemysłowej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1713), zwanej dalej planem.

2. Granice obszaru objętego opracowaniem planu o powierzchni 62,6 ha, przedstawiona na załączniku graficznym do uchwały, o którym mowa, w § 2 pkt 1, obejmuje obszar nr 8, położony w rejonie ulic: Łódzkiej, Kościuszki, Piłsudskiego, Łukowej, Krasickiego, składający się z obrębów ewidencyjnych nr 5 i 8;

**§ 2.**

Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem planu;

- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Brzeziny o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Brzeziny o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

### § 3.

Szczegółowe granice obszaru objętego tym planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

### § 4.

1. W planie określa się :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalne i minimalne intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych tym planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się :

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzi oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich obszarów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

### § 5.

1. Okrelenia stosowane w uchwale oznaczają :

- 1) **ciąg pieszo-jezdny** – pas terenu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi umożliwiający ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów;
- 2) **dojazd wewnętrzny** – nie wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 3) **działka budowlana** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **front działki** – granica działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę ;
- 5) **linia rozgraniczająca** – granica między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **miejsca postojowe** – miejsca postojowe dla samochodów zlokalizowane w garażach nadziemnych, podziemnych oraz na powierzchni terenu w formie parkingu terenowego odkrytego lub miejsc parkingowych pod zadaszeniem na przykład w formie wiaty, w liczbie określonej w ustaleniach planu;

- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca fragment terenu, na wycie której dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlane; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 8) **ogrodzenie a urowe** – ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nie przysłoniąta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **plan** – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar określony w § 3 niniejszej Uchwały;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchni działki budowlanej na której są usytuowane z wycieniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występy dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów;
- 11) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, uchwały Rady Miasta Brzeziny oraz uchwały sejmiku Województwa Łódzkiego;
- 12) **przeznaczenie podstawowe** – należąca przez to rozumie przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;
- 13) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu wartości zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 14) **teren** – teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 15) **usługi** – działalność związana z prowadzeniem czynności wiadczonej na rzecz ludności i firm, przeznaczona dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związanej z działalnością produkcyjną;
- 16) **usługi publiczne** – usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należąca do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 17) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **ziele izolacyjna** – zieleń akustyczno-wizualna, w formie pasa o szerokości nie mniejszej niż 10 m, o strukturze wielopiętrowej, także zimozielonej.

2. Pojęcia niezdefiniowane należą rozumie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

#### § 6.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m;
- 2) udokumentowane złoża kopaliny;

- 3) zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik Międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

## § 7.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **MNu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową ;
- 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **Pu** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową ;
- 4) **Z** - teren zieleni nieurządzonej;
- 5) **O** – teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami;
- 6) **KS** – teren obsługi komunikacyjnej;
- 7) **KPR** – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego;
- 8) **KD-G** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 9) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenu niniejszego planu wprowadza się oznaczenie liczbowe 8 przed symbolem terenu, oznaczające obszar 8.

## § 8.

W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się :

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo poza liniami zabudowy z prawem do remontu i przebudowy;
- 3) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającymi działkami budowlanymi posiadającymi dostęp do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 5) dla budynków istniejących: rozbudowę oraz nadbudowę w rozumieniu przepisów odrębnych, z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkaniowych kolorów: ceglasty, ecru, piaskowy, błękitny, pastelowy, biały, beżowy, brzoskwinowy, szary lub różowy wenecki;
- 7) nakaz stosowania 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;
- 8) nakaz stosowania na elewacji budynków usług publicznych kolorów: ceglasty, ecru, piaskowy, grafitowy, antracyt, biały, szary lub zielony;
- 9) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, a ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się :
  - a) tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem obiektów, o których mowa w § 11 pkt 4,
  - b) obiekty małej architektury;
- 10) zakaz lokalizacji **tablic reklamowych i urządzeń reklamowych** w liniach rozgraniczających dróg, za wyjątkiem oznakowania informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu: tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne i kulturowe;
- 11) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie **tablic reklamowych i urządzeń reklamowych**:

- a) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudow usługow , o ł cznej powierzchni reklamowej nie wi kszej ni 5 m<sup>2</sup> na jedn działk budowlan ,
  - b) na terenach innych ni wymienione lit. a, o ł cznej powierzchni nie wi kszej ni 2 m<sup>2</sup> na jedn działk budowlan ;
- 12) na terenach przeznaczonych pod zabudow dopuszcza si lokalizowanie szyldów;
- 13) obowi zuj nast puj ce zasady realizacji ogrodze :
- a) zakaz stosowania ogrodze z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i terenów zieleni,
  - b) nakaz stosowania ogrodze a urowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 9.

W zakresie **ochrony rodowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala si :

- 1) tereny oznaczone symbole **MNu** nale do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których obowi zuj dopuszczalne poziomy hałasu, okre lone wska nikami hałasu w przepisach odr bnych z zakresu ochrony rodowiska;
- 2) pozostałe tereny nie wymienione w pkt 1, nie s obj te ochron przed hałasem zgodnie z przepisami odr bnymi;
- 3) zakaz odprowadzania cieków bezpo rednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyj tkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami okre lonymi w Uchwale;
- 4) na terenach obj tych planem zakazuje si przedsi wzi mog cych zawsze znac co oddziaływa na rodowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony rodowiska, z zastrze eniem pkt 6;
- 5) na terenach obj tych planem dopuszcza si przedsi wzi cia mog ce potencjalnie znac co oddziaływa na rodowisko;
- 6) zakaz, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych, które dopuszcza si na całym obszarze planu niezale nie, do której grupy przedsi wzi zostały zakwalifikowane;
- 7) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu, za wyj tkiem terenów infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami;
- 8) ochron terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza zgodnie z przepisami odr bnymi.

## § 10.

W zakresie **wymaga wynikaj cych z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala si :

- 1) w zakresie lokalizowania tablic reklamowych i urz dze reklamowych oraz szyldów obowi zuj ustalenia zawarte w § 8 pkt 10, 11 i 12;
- 2) obowi zek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umo liwiaj cy korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odr bnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni na terenach dróg, z wyj tkiem pasa jezdneho, pod warunkiem nienaruszania wymaga okre lonych w przepisach odr bnych o drogach publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych na terenach obj tych planem.

## § 11.

W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegaj cych ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odr bnych** ustala si :

- 1) ochron terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, dla których obowiązują ustalenia na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) ochron terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik Międzyrzeczny Brzeziny – Lipce Reymontowskie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

## § 12.

1. Ustala się obsługa obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstąpienia od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach, za wyjątkiem terenów lasów.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się :

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę indywidualnych studni służących zaopatrzeniu w wodę.

4. W zakresie **odprowadzania cieków** ustala się :

- 1) odprowadzanie cieków do oczyszczalni cieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni cieków w miejscu, gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 3) cieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 4) do czasu objęcia obszaru pełną obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie cieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni cieków.

5. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się :

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce poprzez infiltrację do gruntu, a w przypadku niewystarczającej chłonności powierzchni terenu biologicznie czynnej działki budowlanej dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej;
- 2) w przypadku realizacji nowych dróg należy stosować alternatywne metody związane z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 3) obowiązkiem podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czystość odbiorników to jest wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; takimi jak tereny produkcyjne, składowe, magazyny, parkingi o powierzchni większej niż 0,1 ha, place postojowe, drogi o kategorii dróg wojewódzkich i powiatowych, należy zapewnić podczyszczenie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji.

6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się :

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 3) możliwość wydzielania działek pod stacje transformatorowe na terenach innych niż wskazane na rysunku planu za wyjątkiem terenów lasów;

- 4) budów podziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych.

7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się :

- 1) zaopatrzenie w linie telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się :

- 1) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę sieci lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub poprzez indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację w granicach ogrodzeń szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy; linia ogrodzenia powinna przebiegać nie mniej niż 1 m od przewodu sieci gazowej.

9. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródła ciepła zapewniających wysoki stopień czystości i emisji spalin.

10. Dopuszcza się wydzielenie **dojazdów wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

11. Dla niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dojazdów wewnętrznych, zakończonych „lepo” stanowiących dojazd do dwóch lub więcej działek budowlanych, ustala się obowiązek zakończenia ich placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.

12. Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, w liczbie:

- 1) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zdrowia, edukacji i usług sportu i rekreacji oraz dodatkowo nie mniej niż jedno miejsce postojowe dla autokarów dla usług sportu i rekreacji;
- 4) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 250 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) nie mniejszej niż 1 miejsce na 5000 m<sup>2</sup> dla samochodów osobowych powierzchni działki dla terenów zieleni urządzonej.

### § 13.

Ustala się :

- 1) obowiązek spełnienia wymogów zawartych w ustaleniach szczegółowych przy dokonywaniu podziałów działek;
- 2) parametry działek określone w planie nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenie infrastruktury technicznej i drogi, a także podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych we wszystkich budynkach.

### § 14.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem:

- 1) nie przewiduje się i nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się :

a) wielko nowo wydzielonej działki nie mniejsz ni 1000 m<sup>2</sup>;

b) szeroko frontu działki nie mniejsz ni 20 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziele pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1, w stosunku do linii rozgraniczających z drogą, z której ustalono obsługa komunikacyjną powinien wynosi 90°, z dopuszczeniem odstępowania o nie więcej ni 30°.

## § 15.

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się :

- 1) odbiór odpadów komunalnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek magazynowania odpadów produkcyjnych i pochodzących z działalności usługowej w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki;
- 3) obowiązek odbierania odpadów produkcyjnych i pochodzących z działalności usługowej z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

## § 16.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-G**, **KD-D** i **KPR** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe

## § 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami do **8-1MNu** do **8-5MNu** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniająca: zabudowa usługowa.

2. Ustala się natomiast lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowi tego nie więcej ni 40 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) wielko dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza ni 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy ni 0,03 i nie większy ni 0,5;
- 4) liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 12, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 5) realizację ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 pkt 13.

4. W zakresie kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 6 ustala się :

- 1) kształtowanie zabudowy mieszkaniowej jako wolnostojącej;
- 2) kształtowanie zabudowy usługowej w samodzielnych budynkach lub jako wbudowanej w budynki mieszkalne;
- 3) nie więcej ni 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) wysokość zabudowy nie większa ni 10 m;
- 5) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
- 6) dla dachów stromych obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki: odcienie brzozy, czerwieni, grafitu, szarości lub czerni;



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

5. Dopuszcza się :

1) lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej: garaży, zabudowy gospodarczej, budynków inwentarskich i wiat;

2) lokalizację wiat o powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokość nie większą niż 5 m.

6. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej, budynków inwentarskich i garaży wolnostojących:

1) ustala się wysokość zabudowy:

a) nie większa niż 8 m dla zabudowy gospodarczej i budynków inwentarskich;

b) nie większa niż 6 m dla garaży;

2) ustala się nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna ;

3) ustala się :

a) powierzchni zabudowy nie większa niż 80 m<sup>2</sup> dla zabudowy gospodarczej i budynków inwentarskich,

b) powierzchni zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup> dla garaży;

4) ustala się dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

5) ustala się stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy mieszkaniowej w ramach jednej działki budowlanej.

7. Ustala się powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsze niż 800 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie komunikacji ustala się obsługa komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

## § 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8-1U** i **8-2U** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się :

1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy:

a) 60 % powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8-1U**,

b) 80 % powierzchni działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8-2U**;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

a) nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8-1U** ,

b) nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8-2U**;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 0,6 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8-1U**,

b) nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 0,8 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8-2U**;

4) liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 12, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych lub garaży wolnostojących;

5) realizację ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 pkt 13.

3. W zakresie kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 5 ustala się :

1) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

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

- 4) dla dachów stromych, ustala się pokrycie dachów w stonowanej kolorystyce: odcienie brzozy, czerwieni, grafitu, szarości lub czerni;
  - 5) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, szkło lub beton.
4. Dopuszcza się :
- 1) lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, chodników pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej i garaży i wiat.
  - 2) lokalizację wiat o powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokość nie większą niż 5 m.
5. W zakresie kształtowania garaży wolnostojących:
- 1) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
  - 2) ustala się :
    - a) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,
    - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,
    - c) sumę powierzchni zabudowy garaży wolnostojących nie większą niż 20 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej;
  - 3) ustala się dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
  - 4) ustala się stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy usługowej w ramach jednej działki budowlanej.
6. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.
7. W zakresie komunikacji ustala się obsługa komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

## § 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8-1Pu** i **8-2Pu** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - 2) uzupełniająca: zabudowa usługowa.
2. Dopuszcza się realizację usług w samodzielnych budynkach lub jako wbudowane w budynki produkcyjne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowicego nie więcej niż 45 % powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się :
- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,06 i nie większy niż 0,7;
  - 4) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 12, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży lub wiat;
  - 5) realizację ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 pkt 13.
5. W zakresie kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 7 ustala się :
- 1) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 2) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
  - 3) podwyższenie o nie więcej niż 2 m wyodrębnionych części budynków produkcyjnych, które muszą być wyszeże ze względu na technologię produkcji;
  - 4) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
  - 5) dla dachów stromych, pokrycie dachów w stonowanej kolorystyce: odcienie brzozy, czerwieni, grafitu, szarości, czerni oraz w kolorze ceglonym;
  - 6) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, szkło, stal lub beton.
6. Dopuszcza się lokalizację : placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, chodników pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej, garaży i wiat.
7. W zakresie kształtowania garaży wolnostojących i wiat:

- 1) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
- 2) ustala się :
  - a) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna ,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia wiaty nie większa niż 40 m<sup>2</sup>,
  - d) wysokość wiaty nie większa niż 6 m,
  - e) suma powierzchni zabudowy garaży wolnostojących, nie większa niż 30 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) ustala się dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 4) ustala się stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy produkcyjnej i usługowej w ramach jednej działki budowlanej.
  8. Ustala się powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.
  9. W zakresie komunikacji: ustala się obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

## § 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **8-1Z** i **8-2Z** ustala się przeznaczenie podstawowe: zielenie nieurządzone.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i obiektów małej architektury.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 90 % powierzchni terenu.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się :
  - 1) lokalizacji budynków;
  - 2) realizacji ogrodzeń .

## § 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8-1O** ustala się przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – gospodarowanie odpadami.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się :
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy;
  - 2) dopuszczenie realizacji nowych urządzeń i obiektów technicznych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu ustala się :
  - 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,06 i nie większy niż 0,2;
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy:
  - 1) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 3) podwyższenie o nie więcej niż 2 m wyodrębnionych części budynków, które muszą być wyższe ze względu na technologii ;
  - 4) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

## § 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8-1KS** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacyjnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w tym: stacja paliw, gastronomia, miejsc postojowych, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu i zielenie urządzone.
3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,06 i nie większy niż 0,3;
- 4) liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 12, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych;
- 5) realizację ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 pkt 13.

4. W zakresie zabudowy ustala się :

- 1) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna ;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
- 4) dla dachów stromych, pokrycie dachów w stosowanej kolorystyce: odcienie brzozy, czerwieni, grafitu, szarości, czerni oraz w kolorze ceglonym;
- 5) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, szkło, stal lub beton.

5. Ustala się powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup>.

6. W zakresie komunikacji: ustala się obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

### § 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8-1KPR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zielony pieszo-rowerowy.

2. Szerokość pasa drogowego, o którym mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### § 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8-1KD-G** i **8-2KD-G** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej.

2. Szerokość pasa drogowego dróg, o których mowa w ust. 1 zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwości realizacji drogowych obiektów inżynierskich.

4. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **8-1KD-D** do **8-5KD-D** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej.

2. Szerokość pasa drogowego dróg, o których mowa w ust.1, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 4

### Ustalenia końcowe

### § 26.

W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.

**§ 27.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

**§ 28.**

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

**Przewodniczący  
Rady Miasta Brzeziny**

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr  
Rady Miasta Brzeziny  
z dnia**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta w części dotyczącej obszaru nr 8**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta w części dotyczącej obszaru nr 8 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w ..... do ..... r.,  
W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag wyłożenia, tj. do dnia ..... r., do projektu planu miejscowego wpłynęło ..... uwag.

Burmistrz Miasta Brzeziny rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) w związku z uwagami wniesionymi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta, Rada Miasta Brzeziny postanawia:

§ 1

**Przewodniczący  
Rady Miasta Brzeziny**

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr.....  
Rady Miasta Brzeziny  
z dnia ..... r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta w części dotyczącej obszaru nr 8**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778, ze zm.) Rada Miejska Brzeziny określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania :

1. Na obszarze objętym tym zmianą miejscowego planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym miasto Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta w części dotyczącej obszaru nr 8 przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) przebudowa istniejącego układu komunikacyjnego i dostosowanie go do ruchu pieszego stanowiących zadanie własne gminy;
  - 2) rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.
3. Powyższe wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych oraz partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Brzeziny**