Dolnośląskie Biuro Projektowania Urbanistycznego Sp. z o.o.

ul. Kłodzka 38/2, 50-536 Wrocław
REGON: 361632909, NIP: 8992768204

Sąd Rej. Wrocław Fabryczna, VI Wydz. Gosp. KRS
KRS: 0000556528, Kapitał Zakładowy 10 000 PLN

www.dbpu.pl biuro@dbpu.pl 71 373 19 11

„Całość to więcej niż suma jej składników” (Arystoteles)

P r o j e k t

miejscowego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 8 położonych przy ulicy Lasockich

wersja z dnia 6 lipca 2020 r.

ID projektu: BRZ_006

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Paweł Niemiec
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
uprawnienia urbanistyczne 1685

Projektant:

mgr inż. Anna Skiba
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Kamil Czarny
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uchwała Nr.....
Rady Miasta Brzeziny
z dnia..... r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 8 położonych przy ulicy Lasockich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020 poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/310/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 8 położonych przy ulicy Lasockich oraz uchwały nr L/367/2018 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIV/310/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 8 położonych przy ulicy Lasockich, Rada Miasta Brzeziny uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

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

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębu nr 8 położonych przy ulicy Lasockich zwaną dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Załącznikami do planu są:
1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:
1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
3) **dojazd niewskazany** - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojazdy zapewniające dojazd do działek budowlanych w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
4) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
5) **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie zostanie przekroczona przez elewacje projektowanych budynków od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
   a) urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) ocieplenia,
   c) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
   d) takich części budynku wystających przed 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;
7) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia dla szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
   a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
   b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
   c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 1,5 m;
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 bezpośrednimi metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mającą na celu zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności;
12) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy niewskazane i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia;
13) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
14) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
   a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
   b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu gruntu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) obowiązująca linia zabudowy;
5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
7) granica strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
8) wymiary.

2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: 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) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
2) informacyjne oznaczenie dróg poza granicą obszaru objętego planem.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:
1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zabudową usługową,** oznaczona na rysunku planu symbolem **MWu**;
2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową,** oznaczona na rysunku planu symbolem **MNu**;
3) **droga publiczna klasy dojazdowej,** oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D**.

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

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem:
1) obowiązuje nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
2) wysokości ustalonych w rozdziale 6 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie linie zabudowy, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:
1) zachowanie istniejących parametrów;
2) remont, przebudowę;
3) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy.

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

3. Teren oznaczony symbolem 1MWu zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
1) zachowanie warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenie wód podziemnych;
2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych - zieleń jako teren biologicznie czynny;
3) pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny: MNu, MWu jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4) obowiązuje zachowanie odpowiedniego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów zgodnie z kwalifikacją z pkt 3;
5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
   a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów oraz zespołów parkingów,
   b) inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
6) uwzględnienie wymogów obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
8) zakaz magazynowania odpadów oraz złomu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny;
9) zakaz inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   a) 1000 m² dla terenu MWu,
   b) 800 m² dla terenu MNu;
2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
   a) 20,0 m dla terenów MWu,
   b) 16,0 m dla terenu MNu;
3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60º i nie większy niż 120º;
4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 50 m² oraz pod dojazdy niewskazane.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuje:
1) dostawa wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo lub retencjonowanie z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
6) zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie 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.

§ 14. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.
2. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 15. 1. 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.

wyłożenie do publicznego wglądu

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

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:
1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych urządzenie nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie z czego nie mniej niż 10 miejsc ogólnodostępnych;
2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
3) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży;
4) 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;
5) dla banków i poczt nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
6) dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m² mnie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
7) dla warsztatów samochodowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko obsługi;
8) dla obiektów oświatowych nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
9) dla gastronomii nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania o na 8 miejsc konsumpcyjnych;
10) 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 tworzy droga oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-D istniejąca droga klasy dojazdowej.

Rozdział 6.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi, zajmujące nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego;
2) wysokość zabudowy nie większa niż 15,0 m;
3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
4) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, wiaty lub zadaszenia o wysokości nie większej niż 6,0 m;

2) dla budynków, o których mowa 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 pkt 1, stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla budynków mieszkaniowych.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;
2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna: z drogi publicznych oznaczonej symbolem 1KD-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 1000 m².

§ 18. 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, zajmujące nie więcej niż 45% 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 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 lub 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 1,5;
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: z drogi publicznych oznaczonej symbolem 1KD-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 800 m².

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

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: szerokość istniejącego pasa drogowego od 8,2 m do 17,5 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.

Wersja robocza

Rozdział 7.
Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Brzeziny

wersja robocza