

Burmistrz Miasta Brzeziny  
ul. Sienkiewicza 16  
95-060 Brzeziny

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLII/291/2017  
Rady Miasta Brzeziny  
z dnia 24 lipca 2017r.

Brzeziny, dnia .....07.2017 r.

RI.6727..98...2017

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEZINY

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073) informuje się, że:

1) działka o numerze ew. **2155**, położona w obrębie nr **4** miasta Brzeziny, znajduje się:

- zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 22 lutego 2005 r., Nr 51, poz. 534) w obszarach oznaczonych symbolami **R, 139KD**;

- zgodnie z Uchwałą Nr XXV/158/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 3178) w obszarach oznaczonych w miejscowym planie symbolami **3-1Pu, 3-1KD-D**,

2) działki o numerach ew. **2156, 2157**, położone w obrębie nr **5** miasta Brzeziny, znajdują się:

- zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 22 lutego 2005 r., Nr 51, poz. 534) w obszarze oznaczonym symbolem **R**;

- zgodnie z Uchwałą Nr XXV/158/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 3178) w obszarze oznaczonym w miejscowym planie symbolem **3-1Pu**,

3) działki o numerach ew. **2158, 2159, 2160**, położone w obrębie nr **5** miasta Brzeziny, znajdują się zgodnie z Uchwałą Nr XXV/158/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 3178) w obszarze oznaczonym w miejscowym planie symbolem **3-1Pu**.

### Ustalenia wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 22 lutego 2005 r., Nr 51, poz. 534)

#### I. Obszar R

**Tereny rolne** (oznaczone symbolem "R") – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne (w tym tereny upraw polowych i plantacji, tereny pod obiektami związanymi z gospodarstwem rolnym), niewielkie lasy pełniące funkcje zadrzewień, drogi wewnętrzne i dojazdowe do gruntów rolnych, leśnych i terenów sąsiednich, tereny pod urządzenia melioracji wodnych i przeciwpowodziowych oraz przeciwpożarowych, ujęć wody dla potrzeb rolnictwa, obszary zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwej zabudowy rolniczej, związanej z gospodarstwem rolnym, w tym zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w pasie terenów o szerokości 100 m przyległym do istniejących, wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych (o szerokości minimum 6,0 m) z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

W terenach rolnych zachowuje się istniejące na dzień uchwalenia planu obiekty zabudowy zagrodowej i gospodarczej związanej z indywidualnymi gospodarstwami rolnymi, z dopuszczeniem ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu. Dopuszcza się zalesienia terenów rolnych o słabszych glebach - niskich klasach bonitacyjnych gleb tj. V, VI i VI z (położonych poza obszarami oznaczonymi symbolem R,RL) w sposób zapewniający odpowiednie warunki siedliskowe dla tworzonego zbiorowiska leśnego oraz nie naruszający innych ustaleń planu a także interesów osób trzecich i interesu publicznego. W terenach „R” „R,RL” (poza terenami istniejących lasów) oraz w terenach „R,RZ” dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, stawów oraz nieuciążliwych obiektów (bez budynków) obsługi turystyki w postaci szlaków turystycznych, miejsc postoju i odpoczynku turystów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia gruntów rolnych. W terenach „R,ZI” nie dopuszcza się nowej zabudowy.

Działki nr 2155, 2156 i 2157 w terenach rolnych położone w orientacyjnych granicach oddziaływania projektowanych linii energetycznych wysokiego napięcia.

#### II. Obszar 139 KD

**1.Przeznaczenie:** Tereny komunikacji kołowej. Ulica dojazdowa klasy D.

**2.Informacje o istotnych warunkach zagospodarowania:** We fragmencie istniejące drogi polne przewidziane do modernizacji oraz fragment ulicy Reymonta (na północ od terenu oznaczonego symbolem 27 ZCz).

**3.Szczegółowe zasady zagospodarowania:**

- Szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m.

- Minimalna szerokość jezdni 6,0 m.

### **III. Ustalenia ogólne w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej oraz realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) Plan ustala trasy przebiegu, klasy oraz szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic na obszarze miasta zgodnie z odpowiednimi oznaczeniami literowymi oraz cyfrowymi i literowymi na rysunkach planu oraz ustaleniami szczegółowymi i ogólnymi.
- 2) Ustala się, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu ustalonego planem procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych terenów i działek.  
Minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów w ilości minimum 1 miejsce postojowe stałe (dopuszczone w garażu) oraz 1 miejsce postojowe czasowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej oraz rezydencjonalnej, obiekt letniskowy lub 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej oraz 3 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu w przypadku terenowych obiektów usługowych (jednak nie mniej niż 2 czasowe miejsca postojowe na jeden obiekt lub lokal użytkowy) oraz 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w pozostałych obiektach stanowiących miejsca pracy, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz ustalonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek. W sytuacji adaptacji istniejącej zabudowy w terenach zainwestowanych na dzień uchwalenia planu (w szczególności – w terenach zabudowy śródmiejskiej) dopuszcza się realizację czasowych miejsc postojowych w pasie ulicznym (za zgodą zarządcy drogi – jednak z wyjątkiem ulic w ciągu drogi krajowej Nr 72) oraz w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu, o ile szerokość tych dróg w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 10,00 m.
- 3) Ustala się, jako zasadę, realizację i użytkowanie sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych planem w:
  - pasach terenów komunikacji kołowej na terenach zabudowanych (w rozumieniu ustawy o drogach publicznych), przy zachowaniu przepisów odrębnych i na szczegółowych warunkach oraz za zgodą zarządcy drogi lub ulicy w ciągu tej drogi,
  - na terenach niezabudowanych (w rozumieniu ustawy o drogach publicznych) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej – w pasach terenów położonych wzdłuż dróg a ograniczonych linią zabudowy lub minimalną odległością budynków od krawędzi jezdni, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - w obszarach, w których realizacja inwestycji koliduje z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej lub drenowaniem terenu (urządzeniami melioracyjnymi) ustala się zasadę realizacji planowanego zagospodarowania po usunięciu kolizji w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi pod nadzorem zarządcy sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń oraz instalacji innych mediów infrastruktury technicznej w obrębie pozostałych terenów objętych planem przy zachowaniu przepisów szczególnych, interesów osób trzecich oraz interesu publicznego.
- 5) Ustala się następujące szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w poszczególnych zakresach, i tak:
  - w zakresie zaopatrzenia w wodę – w oparciu o istniejące i projektowane komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę. Warunkowo, w przypadku braku technicznej i ekonomicznej możliwości realizacji przyłącza wodociągowego, do czasu rozbudowy sieci wodociągowej – w oparciu o lokalne ujęcia wód realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony wód podziemnych, ochrony sanitarnej, środowiska i przyrody. Z chwilą zrealizowania przez odbiorcę przyłączy do komunalnych sieci zaopatrzenia w wodę, indywidualne ujęcia wody dla celów bytowych winny ulec likwidacji; nie dotyczy to ujęć o charakterze awaryjnym i przeciwpożarowym realizowanych w terenach dostępnych w sytuacjach specjalnych;
  - w zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków - docelowo w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej doprowadzające ścieki do ustalonych planem oczyszczalni ścieków; do czasu realizacji ww urządzeń - w oparciu o oczyszczalnie przydomowe zapewniające zgodne z przepisami odrębnymi wprowadzenie oczyszczonych ścieków do środowiska w ramach gospodarstwa rolnego (w terenach R i MRj) lub działki (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu. W obszarach położonych w granicach ochrony wód podziemnych ONO oraz w obszarach stref ochrony istniejących komunalnych lub zakładowych ujęć wody ustala się wymóg, by przed realizacją przydomowej oczyszczalni ścieków każdorazowo przeprowadzić stosowe badanie hydrogeologiczne w zakresie przepuszczalności gruntów i poziomu wód gruntowych i w zależności od ich wyników stosować odpowiednio dobrane technologie oczyszczania ścieków tak, by nie dopuścić do zanieczyszczenia wód podziemnych, degradacji gleb oraz terenów poddanych ochronie prawnej. Realizacja przydomowej oczyszczalni ścieków na tych terenach wymaga każdorazowo sporządzenia stosownej oceny zawierającej warunki, jakie winny spełniać oczyszczone ścieki odprowadzane do środowiska z indywidualnych systemów oczyszczania, tak, by nie zostały przekroczone wartości wskaźników zanieczyszczeń określone w przepisach odrębnych. O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej dopuszcza się gromadzenie ścieków na działkach w zbiornikach bezodpływowych, zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków w tych zbiornikach i transport ścieków do zlewni przy najbliższej oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów zbiorowych lub indywidualnych;
  - w zakresie ścieków deszczowych ustala się wymóg realizacji sieci kanalizacji deszczowej w celu odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów utwardzonych przeznaczonych pod usługi, produkcyjno-usługowych i produkcyjnych, jak również z terenów utwardzonych ulic i placów, przy zachowaniu zasady oczyszczenia ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów i wód powierzchniowych poprzez np. zastosowanie separatorów zanieczyszczeń oraz - w zależności od potrzeb – retencjonowania oczyszczonych wód opadowych. Ustala się, iż odpływ ścieków deszczowych z pozostałych terenów możliwy jest wyłącznie na własną nieruchomość, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu oraz docelowo – do kanalizacji deszczowej z chwilą jej zrealizowania;
  - w zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące wymogi postępowania z odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach na poszczególnych działkach lub w kontenerach zlokalizowanych w terenach ogólnodostępnych (z uwzględnieniem warunków i

niezbędnego miejsca na działce lub w obiekcie dla segregacji odpadów w miejscu ich powstawania), z okresowym wywozem odpadów przystosowanym taborem na istniejące składowisko odpadów komunalnych (docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów) w sposób określony w stosownych przepisach gminnych dotyczących utrzymania porządku i czystości w mieście. Zaleca się modernizację istniejącego składowiska odpadów komunalnych,

- w zakresie elektroenergetyki ustala się zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców; wykorzystanie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia (ze wskazaniem na docelowe jej skablowanie) oraz istniejących urządzeń elektroenergetycznych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb, rozbudowę sieci niskiego napięcia dla celów bytowych, gospodarczych i oświetlenia ulic oraz terenów ogólnie dostępnych oraz rozbudowę i modernizację istniejących stacji trafo. Ustala się zasadę, iż stacje trafo mogą być lokalizowane w obrębie wszystkich terenów przeznaczonych pod inwestycje oraz w terenach rolnych (oznaczonych symbolem R i RZ) bez konieczności zmiany planu, jednak przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym zapewnieniu dojazdu do stacji trafo z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej oraz możliwości wydzielenia niezbędnego terenu na lokalizację stacji trafo (minimum terenu o wymiarach 2 m x 3 m dla stacji słupowej oraz 5 m x 6 m dla stacji wnetrzowej). Ustala się realizację nowych stacji trafo, w miarę potrzeb, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz przy uwzględnieniu potrzeb energetycznych ustalonych planem funkcji terenów. Przy ustalaniu potrzeb energetycznych dla poszczególnych obiektów należy uwzględniać wskaźnikowe minimalne zapotrzebowania na moc zainstalowaną dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 13,2 kW, lokalu usługowego – 10 kW, zaś dla obiektów usługowych – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od branży i technologii. Ustala się docelowo możliwość zrealizowania w obszarze miasta Brzeziny stacji GPZ z doprowadzeniem sieci 110 kV (wskazany kierunek doprowadzenia sieci – Koluszki) na terenie oznaczonym symbolem 77 Ok, U, KS, EE z dopuszczeniem zmiany lokalizacji na inne tereny oznaczone symbolem PU (w przypadkach technicznie i ekonomicznie uzasadnionych), z zachowaniem przepisów odrębnych oraz interesu osób trzecich i interesu publicznego;

- w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo wykorzystanie planowanych sieci gazowej średniego ciśnienia doprowadzających gaz wysokiego ciśnienia do stacji redukcyjnej na terenie miasta Brzeziny w terenach obsługi komunalnej lub produkcyjno-usługowych z wskazanego planem kierunku Koluszek i Rogowa (z możliwą zmianą kierunku i technologii zasilania w przypadkach technicznie i ekonomicznie uzasadnionych) z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń w miarę potrzeb i przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym wymogów bezpieczeństwa eksploatacji sieci i urządzeń. W szczególności, ustala się, iż odległość między ogrodzeniem poszczególnych działek a gazociągiem średniego ciśnienia winna wynosić minimum 0,50 m, zaś w linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy lub drogi.

#### **IV. Ustalenia ogólne w zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego (w tym zabytków). Zasady kształtowania architektury.**

a) ustala się zasadę jednoczesnej lub wyprzedzającej w stosunku do realizacji zabudowy sukcesywnej realizacji urządzeń, instalacji oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje. Do czasu realizacji komunalnych sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się zaopatrzenie obiektów i terenów przeznaczonych pod inwestycje w lokalne urządzenia i sieci infrastruktury, w tym własne ujęcia wody i utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,

b) ustala się indywidualne lub zbiorowe (w tym komunalne) proekologiczne źródła ciepła, docelowo w oparciu o np. gaz lub olej opałowy lub paliwo stałe jako źródło ciepła przy zastosowaniu proekologicznych technologii spalania;

c) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do rowów, cieków i gruntu,

d) ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy, zagospodarowaniu terenu oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zachowania stref od istniejących i projektowanych obiektów, sieci i urządzeń (w szczególności komunalnych ujęć wody) ustalonych przepisami odrębnymi,

e) ustala się wysokość ogrodzeń nieprzekraczającą 1,5 m ponad poziom terenu, z zaleceniem ogrodzeń ażurowych na co najmniej 2/3 wysokości, przy dopuszczeniu ogrodzeń pełnych (w tym – wyższych) o ile pełnią funkcję ekranów akustycznych od strony terenów i obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i komunikacji ponad-lokalnej, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,

#### **V. Ustalenia ogólne w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:**

Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od strony tych dróg.

#### **VI. Ustalenia ogólne w zakresie zasad zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania uciążliwości istniejących w dniu uchwalenia planu oraz zakresu adaptacji istniejącego zainwestowania terenów:**

Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń tej infrastruktury:

- w zakresie obiektów energetycznych – zachowanie pasa terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi) wzdłuż linii energetycznej SN (średniego napięcia) oraz pasa terenu o szerokości 100,0 m (tj. po minimum 33,0 m od skrajnego przewodu linii na przęsłach słupów) wzdłuż linii energetycznej WN (wysokiego napięcia 400 kV Płock – Rogowiec) oraz pasa terenu o szerokości 36 m (tj. po 14,5 m od skrajnego przewodu na przęsłach słupów) wzdłuż linii energetycznej WN (wysokiego napięcia 110 kV) jako wolnego od zabudowy budynkami, zaś wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, jak również roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zarządcy sieci energetycznej (zakładu energetycznego).

**Ustalenia według zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny  
dla jedenastu obszarów położonych na terenie miasta w części dotyczącej obszaru nr 8  
(Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dn. 17 listopada 2016 r. poz. 4769)**

**I. Obszar 3-1Pu**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3-1Pu ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii –z energii promieniowania słonecznego.
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 stanowiącego 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 punktem VII.12., przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży lub wiat;
- 5) realizację ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w punkcie III.14).

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 wyższe 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 brązu, 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, ciągów 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:
  - a) nie większą niż 1 kondygnację nadziemną,
  - b) nie większą niż 6 m;
- 2) ustala się:
  - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnię wiaty nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość wiaty nie większą niż 6 m,
  - d) sumę powierzchni zabudowy garaży wolnostojących, nie większą niż 30 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) ustala się dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
- 4) ustala się stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy produkcyjnej i usługowej w ramach jednej działki budowlanej.

8. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>.

9. W zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

**II. Obszar 3-1KD-D**

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej.
2. Szerokość pasa drogowego drogi, o której mowa w ust.1, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu.
3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**III. 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) na terenach zabudowy śródmiejskiej oznaczonych symbolem MS dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy jeżeli zostaną spełnione warunki:
  - a) usytuowanie budynku nie zakłóci możliwości zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości,

- b) ściana budynku zwrócona w stronę nieruchomości sąsiedniej nie będzie posiadała otworów;
- 5) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;
- 6) dla budynków istniejących: rozbudowę oraz nadbudowę w rozumieniu przepisów odrębnych, z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 7) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkaniowych kolorów: ceglasty, ecru, piaskowy, żółty pastelowy, biały, beżowy, brzoskwiowy, szary lub róż wenecki;
- 8) 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;
- 9) nakaz stosowania na elewacji budynków usług publicznych kolorów: ceglasty, ecru, piaskowy, grafitowy, antracyt, biały, szary lub zielony;
- 10) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, a ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
- tyczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem obiektów, o których mowa w punkcie VI 4),
  - obiekty małej architektury;
- 11) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg, za wyjątkiem oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu: tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne i kulturowe;
- 12) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową, o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 5 m<sup>2</sup> na jedną działkę budowlaną,
  - na terenach innych niż wymienione lit. a, o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> na jedną działkę budowlaną;
- 13) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie szyldów;
- 14) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i terenów zieleni,
  - zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,6 m, z zastrzeżeniem terenu 1-1Up dla którego dopuszcza się ogrodzenia o wysokości nie większej niż 2,5 m oraz terenu 5-1US dla którego nie ustala się wysokości ogrodzeń;
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **IV. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

- tereny oznaczone symbolami MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- tereny oznaczone symbolami MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- tereny oznaczone symbolami MS, MNu i MWu należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- tereny oznaczone symbolami RM należą do terenów zabudowy zagrodowej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- tereny oznaczone symbolami US, ZPu, ZP i ZD należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- pozostałe tereny nie wymienione w pkt 1 – 5, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w Uchwale;
- na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 10;
- na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- zakaz, o którym mowa w pkt 8, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych, które dopuszcza się na całym obszarze planu niezależnie, do której grupy przedsięwzięć zostały zakwalifikowane;
- zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu, za wyjątkiem terenów infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami.

#### **V. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:**

- ochronę terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik Międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

#### **VI. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

- w zakresie lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz szyldów obowiązują ustalenia zawarte w punktach III 11), 12) i 13);
- obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych;

4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych na terenach objętych planem.

#### **VII. Ustala się:**

1. Ustala się obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych.
2. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa 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 ścieków ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w miejscu, gdzie nie ma możliwości doprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
  - 3) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
  - 4) do czasu objęcia obszaru pełną obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków.
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 niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego 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) obowiązek 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 odbiomików to jest wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; takich 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 wydzielenia działek pod stacje transformatorowe na terenach innych niż wskazane na rysunku planu za wyjątkiem terenów lasów;
  - 4) budowę 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 łącza 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 źródeł 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 „ślepo” 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 kartę parkingową, w liczbie:

- 1) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej;
- 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 niezabudowanych terenów rekreacyjnych oraz terenów zieleni urządzonej.

#### **VIII. 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 urządzenia 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.

#### **IX. 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.

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

#### **XI. Określenia stosowane w uchwale**

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) ciąg pieszo-jezdny – pas terenu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi umożliwiającymi 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 wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; 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 ażurowe – ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nie przysłonięta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
  - 9) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
  - 10) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynki, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów 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 – należy przez to rozumieć 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 świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
  - 16) 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;
  - 17) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 18) zielen izolacyjna – zielen akustyczno-wizualna, w formie pasa o szerokości nie mniejszej niż 10 m, o strukturze wielopiętrowej, także zimozielonej.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

z up. BURMISTRZA  
*Justyna Nowak*  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Wypis wydaje się z urzędu celem przedłożenia w Biurze Rady Miasta Brzeziny jako załącznik do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie Podstrefy Brzeziny - Kompleksu 2 w ramach Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na terenie miasta Brzeziny.

Zwolnienie od opłaty skarbowej -  
art.7 ust.3 ustawy z dnia  
16.11.2006 r. o opłacie skarbowej  
(Dz.U. z 2016 r. poz. 1827 ze zm.)