

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego

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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXV/164/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego oraz uchwały nr XLI/280/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/164/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego oraz uchwały nr L/366/2018 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/164/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego zmienionej uchwałą nr XLI/280/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/164/2016 Rady Miasta Brzeziny z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego, 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 obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Lasockich, Mickiewicza i Modrzewskiego 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **badania archeologiczne w formie nadzoru** – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy

- dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
 - 3) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
 - 4) **dojazd niewskazany** - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojazdy zapewniające dojazd do działek budowlanych ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
 - 5) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
 - 6) **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie zostanie przekroczona przez elewacje projektowanych budynków od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ocieplenia,
 - c) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - d) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu, schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,
 - e) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej takich jak: klatki schodowe i szyby windowe.
 - 8) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia dla szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 1,5 m;
 - 9) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
 - 10) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
 - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą funkcją zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
 - 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
 - 12) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mającą na celu zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności;
 - 13) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy niewskazane i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia;
 - 14) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 15) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu gruntu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

- 8) historyczny miejski układ przestrzenny;
 - 9) granica strefy ochrony zasadniczych elementów rozplanowania;
 - 10) granica strefy ochrony archeologicznej;
 - 11) obszar przestrzeni publicznej;
 - 12) wymiary.
2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) budynek wpisany do rejestru zabytków;
 - 2) zasięg obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz zbiornika nr 404 Zbiornik Kuluszki-Tomaszów.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) obszar wymagający rehabilitacji;
 - 2) informacyjne oznaczenie dróg poza granicą obszaru objętego planem;
 - 3) ciąg pieszy.
- § 5. Ustala się przeznaczenia terenów:
- 1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i zabudowa usługowa**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MW-U**;
 - 2) **zabudowa usługowa**, oznaczona na rysunku planu symbolem **U**;
 - 3) **parking**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
 - 4) **droga publiczna klasy głównej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G**;
 - 5) **droga publiczna klasy dojazdowej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D**;
 - 6) **droga wewnętrzna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 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 8 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.
- § 8. 1. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie linie zabudowy, 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) nakaz stosowania 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. Tereny oznaczone symbolem 1MW-U, 2MW-U oraz 3MW-U zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, 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 skażenia wód podziemnych;
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych - zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 3) pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny MW-U 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;
- 10) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

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

- 1) kamienica, ul. A. Mickiewicza 22;
 - 2) kamienica, ul. A. Mickiewicza 24.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje zachowanie ukształtowania bryły, artykulacji, elewacji oraz kąta nachylenia połaci dachowych;
 - 2) obowiązuje zakaz termomodernizacji zewnętrznej elewacji w sposób powodujący zatarcie cech historycznych;
 - 3) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

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

- 1) historyczny miejski układ przestrzenny, nr rej.: A/163 z 30.03.1984;
 - 2) dom, ul. A. Mickiewicza 10, 1902, nr rej.: A/178 z 01.06.1984;
 - 3) dom, ul. A. Mickiewicza 12, 1900, nr rej.: A/179 z 01.06.1984;
 - 4) dom, ul. Sienkiewicza 1, 1902-03, nr rej.: A/192 z 01.06.1984;
 - 5) dom, ul. Sienkiewicza 3, 1902, nr rej.: A/194 z 01.06.1984.
2. Dla obiektów i obszaru, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydawanie pozwolenia na badania archeologiczne regulują przepisy odrębne.

§ 13. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydawanie pozwolenia na badania archeologiczne regulują przepisy odrębne.

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

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

- 1) obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, układu ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających, historycznych linii zabudowy, obiektów zabytkowych, skali i tradycji kształtowania zabudowy;
- 2) zakazuje się wprowadzania nasadzeń zielenią oraz ogrodzeń przesłaniających widok z tras ruchu kołowego i pieszego w kierunku zabytkowych zespołów przestrzennych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. W granicach planu wyznacza się obszary przestrzeni publicznych, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla których obowiązują wymagania dotyczące zasad zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) 1000 m² dla terenów 1MW-U, 2MW-U, 1U, 2U,
 - b) 700 m² dla terenu 3MW-U,
 - c) 200 m² dla terenu 1KP;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) 20,0 m dla terenów MW-U, U,
 - b) 10,0 m dla terenu 1 KP;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 50 m² oraz pod dojazdy niewskazane.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują:

- 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 §19;
 - 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 §19;
 - 6) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
 - 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych i gminnych przepisach porządkowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci dystrybucyjne;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie odprowadzania ścieków rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 19. 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.

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje dostępność komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 8 uchwały.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

- 1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych urządzenie nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie z czego nie mniej niż 10 miejsc ogólnodostępnych;
- 2) dla internatów, hoteli pracowniczych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 łóżek i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 3) dla hoteli nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi;
- 4) dla moteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 pokoje i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi;
- 5) dla schronisk młodzieżowych, domów wycieczkowych itp. nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30 łóżek i nie mniej niż dwa miejsca do parkowania, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 60 łóżek;
- 6) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 7) dla hal targowych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 50m² powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu;
- 8) dla targowisk nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 50m² powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu;
- 9) 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;
- 10) dla banków i poczt nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 11) dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30m² nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 12) dla warsztatów samochodowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko obsługi;
- 13) dla obiektów oświatowych nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
- 14) dla szpitali nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 łóżek;
- 15) dla przychodni lekarskich nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 gabinet i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 16) dla gastronomii nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania o na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 17) dla obiektów sportowych nie mniej niż 6 miejsc do parkowania na 100 widzów i nie mniej niż 4 miejsca do parkowania dla autokarów na 1000 widzów;
- 18) dla obiektów kultu religijnego nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 wiernych.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania:

- 1) dopuszcza się otwarty parking terenowy;
- 2) dopuszcza się garaże wbudowane i wolnostojące;
- 3) obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek pod dojazdy niewskazane przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wydzielanej działki pod dojazd nie mniejsza niż 8,0 m;
- 2) wydzielanie dojazdów jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości.
6. Układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym tworzą drogi oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) istniejące drogi klasy głównej: 1KD-G, 2KD-G;
 - 2) istniejąca droga klasy dojazdowej: 1KD-D.

Rozdział 8. Ustalania szczegółowe dla terenów

- § 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW-U**, **2MW-U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) usługi publiczne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
 3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego lub budynku usługowego;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 18,0 m;
 - 3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
 - 4) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk.
 4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6,0 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, ustala się stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla budynków mieszkaniowych.
 5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:
 - 1) dla terenu 1MW-U z dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KD-G, 1KDW lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 2) dla terenu 2MW-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-G lub 1KD-D.
 7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) usługi publiczne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni;
 - b) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego lub budynku usługowego;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 11,0 m;
 - 3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25° oraz od 30° do 45°, z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
 - 4) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk, szkło lub beton.
3. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z terenem oznaczonym symbolem 1KDW.

4. 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 10% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) usługi publiczne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 18,0 m;
 - 2) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
 - 3) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk, szkło lub beton.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-G lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 2) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
 - 3) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk, szkło lub beton.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-G.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem wiat i zadaszeń.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje: zakaz lokalizacji budynków.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-G.

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-G, 2KD-G** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - 1) dla terenu 1KD-G szerokość istniejącego pasa drogowego od 14,6 m do 21,6 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 2) dla terenu 2KD-G część istniejącego pasa drogowego od 0 m do 10,8 m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
 - 4) zieleń przydrożną.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 27. 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 9,7 m do 16,2 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.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga wewnętrzna.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu: od 6,0 m do 9,6 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.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

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

*Przewodniczący
Rady Miasta Brzeziny*