

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębem nr 6 i obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Kościuszki, Św. Anny, Żeromskiego, projektowanej drogi KDZ/KDG, Małczewskiej, Fredry i Piłsudskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, poz. 784 i poz. 922) oraz w związku z uchwałą nr XXV/161/2016 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 6 i obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Kościuszki, Św. Anny, Żeromskiego, projektowanej drogi KDZ/KDG, Małczewskiej, Fredry i Piłsudskiego oraz uchwały nr XLI/277/2017 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/161/2016 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 6 i obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Kościuszki, Św. Anny, Żeromskiego, projektowanej drogi KDZ/KDG, Małczewskiej, Fredry i Piłsudskiego, Rada Miasta Brzeziny uchwała 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny dla działek z obrębem nr 6 i obrębem nr 8 położonych w rejonie ulic: Kościuszki, Św. Anny, Żeromskiego, projektowanej drogi KDZ/KDG, Małczewskiej, Fredry i Piłsudskiego 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **badania archeologiczne w formie nadzoru** – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 3) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia 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 w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 5) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 6) **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie zostanie przekroczona przez elewacje projektowanych budynków od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ocieplenia,
  - c) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - d) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu, schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,
  - e) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej takich jak: klatki schodowe i szyby windowe;
- 8) **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) **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;
- 14) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy niewskazane i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia;
- 15) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 16) **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) obszar wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

- 9) historyczny miejski układ przestrzenny;
  - 10) granica strefy ochrony zasadniczych elementów rozplanowania;
  - 11) granica strefy ochrony archeologicznej;
  - 12) granica strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 13) wymiary.
2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) budynek wpisany do rejestru zabytków;
  - 2) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
  - 3) 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) obszar wymagający rehabilitacji;
  - 2) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
  - 3) informacyjne oznaczenie dróg poza granicą obszaru objętego planem.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 5) **zabudowa usługowa**, oznaczona na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) **zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny** oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 7) **zabudowa usług publicznych**, oznaczona na rysunku planu symbolem **UP**;
- 8) **zieleń urządzona**, oznaczona na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 9) **infrastruktura techniczna -elektroenergetyka**, oznaczona na rysunku planu symbolem **IT-E**;
- 10) **droga publiczna klasy głównej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 11) **droga publiczna klasy lokalnej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 12) **droga publiczna klasy dojazdowej**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 13) **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 7 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie linie zabudowy:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy.

2. W zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, ustala się nakaz stosowania:

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

3. Tereny oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 5MW-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 Koruszki – Tomaszów i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych - zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 3) pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny:
  - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) MW-U, MN-U jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) 1UP, 3UP, 4UP jako teren pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - e) 2UP jako teren pod szpitale i domy pomocy społecznej.
- 4) zachowanie odpowiedniego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów zgodnie z kwalifikacją z pkt 3;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile przepisy rozdziału 7 nie stanowią inaczej, za wyjątkiem:
  - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów oraz zespołów parkingów,
  - b) inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 6) uwzględnienie wymogów obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 8) zakaz magazynowania odpadów oraz złomu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny;
- 9) zakaz inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami;
- 10) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego**

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

- 1) kamienica, ul. Św. Anny 16;
  - 2) kamienica z oficyną, ul. Św. Anny 28;
  - 3) kamienica z oficyną, ul. Św. Anny 30;
  - 4) kamienica, ul. Św. Anny 40;
  - 5) kamienica, ul. 1-go Maja 2;
  - 6) dom, ul. S. Żeromskiego 10.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje zachowanie ukształtowania bryły, artykulacji, elewacji oraz kąta nachylenia połaci dachowych;
  - 2) obowiązuje zakaz termomodernizacji zewnętrznej elewacji w sposób powodujący zatarcie cech historycznych;
  - 3) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

§ 12.1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - cmentarz przykościelny przy kościele SS. Bernardynek pw. Św. Ducha (nieczynny), ul. Kościuszki 1/3.

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

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

- 1) historyczny miejski układ przestrzenny, nr rej.: A/163 z 30.03.1984;
- 2) kościół klasztorny bernardynek pw. Św. Ducha, nr rej.: A/166 z 29.05.1967 - ul. Kościuszki 1/3;
- 3) dzwonnica kościoła p.w. św. Ducha, nr rej.: A/167 z 29.05.1967 - ul. Kościuszki 1/3;
- 4) dom, ul. Piłsudskiego 18, pocz. XX, nr rej.: A/182 z 29.03.1977;
- 5) dom, ul. Piłsudskiego 41, pocz. XX, nr rej.: A/185 z 29.03.1977;
- 6) dom, ul. Piłsudskiego 45, XIX, nr rej.: A/186 z 01.06.1984;
- 7) kamienica, ul. św. Anny 20, 1911, nr rej.: A/173 z 22.02.1993;
- 8) kamienica z oficyną, ul. św. Anny 34, 1915, nr rej.: A/175 z 22.02.1993;
- 9) kamienica, ul. Moniuszki 12, 1910, nr rej.: A/180 z 22.02.1993.

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.

§ 14. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględnia się ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego tj. stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków AZP 66-54/33 nr decyzji A/884 z dn. 22.12.1992.

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

3. Dla obszaru zabytku archeologicznego, o których mowa w ust. 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.

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

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

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

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

- 1) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> dla terenów 1-3UP,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla terenu 4UP,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów MW-U, U, 1U/P,
  - d) 800 m<sup>2</sup> dla terenów MW, MN-U,
  - e) 650 m<sup>2</sup> dla terenów MN, ZP,
  - f) 10 m<sup>2</sup> dla terenu IT-E;
- 3) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 40,0 m dla terenów 2UP, 3UP, 4UP,
  - b) 20,0 m dla terenów MW-U, 1U, ZP, 1UP, 1U/P,
  - c) 18,0 m dla terenów MW, MN, MN-U, 2U,

- d) 3,0 m dla terenu IT-E;
- 4) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 5) 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 m<sup>2</sup> oraz pod dojazdy niewskazane.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 18. 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 §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 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.

§ 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. 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.

§ 21. 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 7 uchwały.

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

- 1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych urządzenie nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie z czego nie mniej niż 10 miejsc ogólnodostępnych;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- 3) dla internatów, hoteli pracowniczych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 łóżek i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 4) dla hoteli nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi;
- 5) dla moteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 pokoje i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi;

- 6) dla schronisk młodzieżowych, domów wycieczkowych itp. nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30 łóżek i nie mniej niż dwa miejsca do parkowania, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 60 łóżek;
  - 7) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup> nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 8) dla hal targowych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu;
  - 9) dla targowisk nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu;
  - 10) dla instytucji finansowych, biur, urzędów nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
  - 11) dla banków i poczt nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
  - 12) dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
  - 13) dla warsztatów samochodowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko obsługi;
  - 14) dla obiektów oświatowych nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
  - 15) dla szpitali nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 łóżek;
  - 16) dla przychodni lekarskich nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 gabinet i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
  - 17) dla gastronomii nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania o na 8 miejsc konsumpcyjnych;
  - 18) dla obiektów sportowych nie mniej niż 6 miejsc do parkowania na 100 widzów i nie mniej niż 4 miejsca do parkowania dla autokarów na 1000 widzów;
  - 19) dla obiektów kultu religijnego nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 wiernych.
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 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) projektowana droga klasy głównej 3KD-G
  - 3) istniejące drogi klasy lokalnej 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 8KD-L,
  - 4) projektowane drogi klasy lokalnej 6KD-L, 7KD-L;
  - 5) istniejące drogi klasy dojazdowej 1KD-D, 2KD-D,
  - 6) projektowane drogi klasy dojazdowej 3KD-D, 4KD-D.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące;
  - b) budynki wolno stojące garażowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 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.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 m;
  - 2) dla budynków, o których mowa w pkt 1, dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie;
  - 3) dla budynków, o których mowa w pkt 1, stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla budynków mieszkaniowych.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,4;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-L.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące,
    - b) budynki wolno stojące garażowe.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 20 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.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, wiaty lub zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 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 3,6;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KD-L, 4KD-L i 5KD-L.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-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) urządzenia towarzyszące;
    - b) budynki wolno stojące garażowe.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:



- 1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego lub budynku usługowego;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 18 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 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 3;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% 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 oznaczonych symbolami: 2KD-G, 1KD-L lub 1KD-D;
  - 2) dla terenu 2MW-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L lub 1KD-D;
  - 3) dla terenu 3MW-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KD-G, 1KD-L, 2KD-L lub 3KD-L;
  - 4) dla terenu 4MW-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L lub 3KD-L;
  - 5) dla terenu 5MW-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-L, 5KD-L, 8KD-L lub 2KD-D.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi podstawowe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - b) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
  - 3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
  - 4) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 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 1,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:
- 1) dla terenu 1MN z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-D;
  - 2) dla terenu 2MN z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KD-L;
  - 3) dla terenu 3MN z drogi publicznej oznaczonej symbolem 8KD-L.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 650 m<sup>2</sup>.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN-U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej nie większa niż 10 m;
  - 3) wysokość zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie większa niż 12 m;
  - 4) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
  - 5) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 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 1,6;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KD-L.
7. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 8MN-U, 9MN-U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi publiczne,
    - b) zabudowa usługowa,
    - c) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno - usługowego lub budynku usługowego;
  - 2) budynki wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej nie większa niż 10 m;
  - 4) wysokość zabudowy usługowej nie większa niż 12 m;
  - 5) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° z zachowaniem symetrii i jednakowych spadków;
  - 6) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 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 1,6;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:
- 1) dla terenu 1MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L lub 3KD-L;
  - 2) dla terenu 2MN-U z dróg publicznych lub wewnętrznych oznaczonych symbolami: 3KD-L, 4KD-L, 1KDW lub 2KDW;
  - 3) dla terenu 3MN-U z drogi publicznej oznaczonej symbolem: 3KD-L;
  - 4) dla terenu 4MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KD-L, 6KD-L lub 3KD-D;
  - 5) dla terenu 5MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L lub 7KD-L;

- 6) dla terenu 6MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 6KD-L lub 7KD-L;
  - 7) dla terenu 8MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 5KD-L, 2KD-D, 4KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
  - 8) dla terenu 9MN-U z dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KD-D, 5KD-L lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 28.1. 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) stacja paliw;
- 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 1,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-G 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 m<sup>2</sup>.

§ 29.1. 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, 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 1,8;
- 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-D.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 3) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, szkło, stal lub beton.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% 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 5KD-L.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi publiczne,
    - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;
  - 2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
  - 3) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, szkło lub beton.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z 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 2000 m<sup>2</sup>.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2UP**, **3UP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) sport i rekreację, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu,
    - b) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m;
  - 2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
  - 3) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, szkło lub beton.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 3;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:
- 1) dla terenu 2UP z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-L lub 3KD-L;
  - 2) dla terenu 3UP z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-L lub 4KD-L.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
  - 3) nakaz stosowania elewacji budynków z materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, szkło lub beton.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,8;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 8KD-L lub 2KD-D.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP** ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zieleń urządzona.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz budowy budynków.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-D lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT-E** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 3 m;
  - 2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KD-L lub 5KD-L.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-G, 2KD-G, 3KD-G** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
  - 1) dla terenu 1KD-G szerokość istniejącego pasa drogowego od 12,3 m do 24,6 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 2) dla terenu 2KD-G szerokość istniejącego pasa drogowego od 10,8 m do 20,7 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 3) dla terenu 3KD-G od 30 m do 33,1 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.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
  - 1) dla terenu 1KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 11,7 m do 29,4 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 2) dla terenu 2KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 19,8 m do 20,1 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 3) dla terenu 3KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 11,4 m do 18,5 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 4) dla terenu 4KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 13,1 m do 17,9 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 5) dla terenu 5KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 9,4 m do 21,7 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 6) dla terenu 6KD-L od 12 m do 18,9 m z lokalnymi poszerzeniami;

- 7) dla terenu 7KD-L od 12 m do 23,5 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 8) dla terenu 8KD-L szerokość istniejącego pasa drogowego od 12,5 m do 13,7 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
  - 4) zieleń przydrożną.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
- 1) dla terenu 1KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 7,6 m do 17,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 2) dla terenu 2KD-D szerokość istniejącego pasa drogowego od 10,9 m do 11,5 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 3) dla terenu 3KD-D od 10 m do 15 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 4) dla terenu 4KD-D 10 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
  - 4) zieleń przydrożną.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW** 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:
- 1) dla terenu 1KDW od 5,5 m do 6,6 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - 2) dla terenu 2KDW od 5 m do 10,4 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 8. Przepisy końcowe**

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

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

*Przewodniczący Rady Miasta*