

4.

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
JEDNORODZINNĄ I USŁUGI
W **LUBNI** GM. BRUSY

TEKST PLANU

ZARZĄD GMINY BRUSY

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
JEDNORODZINNĄ I USŁUGI
W LUBNI GM. BRUSY**

TEKST PLANU

POBUDOWA: Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego Nr 12, poz. 57 z dnia 7 kwietnia 1997 roku.

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. **Maria Grześkowiak**

mgr inż. arch. Maria-Milos-Grześkowiak

M. Grześkowiak

zarejestrowana przez M.R. C.P.M.

w zakresie projektowania

w planowaniu przestrzennym

nr ewid. 374/85 - od 1995-01-08

ASYSTENT PROJ.

: mgr inż. arch. Ewa Domozych

E. Domozych

BRUSY, STYCZEŃ 1997 r.

**Uchwała Nr XXVI - 134/97
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 6 marca 1997 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi LUBNIA , gm. Brusy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie
terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 , poz. 74 z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415)

**Rada Miejska
uchwala co następuje:**

- § 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi LUBNIA , gm. Brusy zwany dalej planem

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

- § 2.** Plan obejmuje działki nr 270/6 i 276/1 położone we wsi Lubnia gmina Brusy.

- § 3.** Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 8 MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 2 MN,U, 3 MN,U.
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 4 ZP
- 5) tereny komunikacyjne przeznaczone na realizację celów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 5 KD - droga dojazdowa,
 - b) 6 KL - droga lokalna,
 - c) 7 KW - droga wojewódzka.
 - d) 9 KX - droga pieszo - jezdną

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku, o którym mowa w ust. 1 następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
- 2) oznaczenia nieprzekraczalnych w kierunku drogi linii zabudowy.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,
- 2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Brusach,
- 3) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 4) *nieuciążliwości obiektu* - rozumie się przez to, że jego ewentualna uciążliwość nie powinna wykraczać poza granice jego lokalizacji.

Rozdział 2

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 8 MN,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) procent zabudowy działek max 30 % powierzchni działki,
- 2) zasady kształtowania bryły budynku:
 - a) budynki mieszkalne parterowe (ew. z użytkowym poddaszem) o dachach wysokich ze spadkiem 30° - 50°,
 - b) poziom parteru max 60 cm powyżej poziomu terenu,
 - c) główne kalenice równoległe do drogi 6 KL,
 - d) dopuszcza się ściankę kolankową o wysokości max 80 cm,

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację na działkach budynków gospodarczych wyłącznie parterowych ew. z użytkowym poddaszem o dachach wysokich z dopuszczeniem ścianki kolankowej jak przy budynkach mieszkalnych,
- 2) możliwość wydzielania w budynkach mieszkalnych (ewentualnie w budynkach gospodarczych zlokalizowanych na tyłach działek) pomieszczeń handlowych i usługowych nieuciążliwych dla mieszkańców.

§ 7. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 2 MN,U, 3MN,U.

2. Na terenach, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) procent zabudowy działek max 40 % powierzchni działki,
- 2) zasady kształtowania bryły budynków:

- b) wysokość zabudowy do II kondygnacji,
- c) dachy wysokie ze spadkiem 30° - 50°,

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, w obszarze leżącym w strefie ochrony konserwatorskiej „B” lokalizacje nowych obiektów budowlanych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty usługowe tylko o charakterze nieuciążliwym dla mieszkańców,
- 2) łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku,
- 3) możliwość wykorzystania działek jako działek o funkcji wyłącznie usługowej lub wyłącznie mieszkalnej,

5. Na terenie 2 MN,U należy przewidzieć studnię awaryjną dla zaopatrzenia ludności w wodę w wypadku unieruchomienia wodociągu komunalnego (strefa ochronna wokół studni - 10,0 m).

6. Istnieje możliwość podziału terenu 3 MN,U na dwie działki pod warunkiem lokalizacji zabudowy bliźniaczej przy granicy podziału

§ 8. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej niskiej (o zalecanej szerokości 6,0 m) oznaczony na rysunku planu symbolem 4 ZP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury (np. kapliczka przydrożna), które należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) włączenie terenu 4 ZP w granice terenu 3 UI.

- 1) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **5 KD** o następujących parametrach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,5 m,
 - c) chodnik jednostronny szerokości 2,0 m,
- 2) droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **6 KL** o następujących parametrach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) szerokość jezdni 6,0 m,
 - c) dwustronny chodnik szerokości 2,0 m,
- 3) droga wojewódzka oznaczona na rysunku planu symbolem **7 KW** o następujących parametrach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 14,5 m,
 - b) przekrój ulicy zgodnie z obowiązującymi wytycznymi projektowania ulic.
- 4) droga pieszo - jezdna oznaczona na rysunku planu symbolem **9 KX**, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.

Uchwala się ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem o następującej treści:

- 1) zaopatrzenie w wodę projektowanych obiektów z istniejącej oraz projektowanej linii wodociągowej ,
- 2) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kolektora ściekowego,
- 3) doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej stacji transformatorowej *Lubnia Wieś*,
- 4) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- 5) jeżeli w trakcie prac ziemnych odkryty zostanie obiekt archeologiczny należy powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ,
- 6) zalecane ogrzewanie ekologiczne np. gazowe, olejowe lub elektryczne.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

- § 11. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą wprowadzić zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Brusy uchwalonym uchwałą Nr XX - 130/92 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 29 czerwca 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 11, poz. 198 z dn. 5 października 1992 r. z późn. zm.) polegające na :
- 1) Skreśleniu na rysunku planu symbolu 11.14. UI,UK zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
 - 2) Skreśleniu w tekście planu symbolu 11.14. UI,UK oraz ustaleń dotyczących tego symbolu.
 - 3) Zmniejszeniu w tekście planu pod symbolem 11.9 MN powierzchni terenu z 1,90 ha na 1,74 ha
 - 4) Wprowadzeniu na rysunku planu w granicach obowiązywania niniejszego planu miejscowego symbolu 11.14 MN,U zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
 - 5) Wprowadzeniu w tekście planu symbolu 11.14 MN,U z następującym tekstem :
„Teren zabudowy mieszkaniowej i usług. Realizacja zabudowy w oparciu o Uchwałę Nr XXVI - 134/97 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 6 marca 1997 r.”
- § 12. Uchwała się dla terenu objętego planem 30 % jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- § 13. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Brusach.
- § 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Bydgoskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Władysław Czarnowski

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXVI - 134/97
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 6 marca 1996 r.

LUBNIA gm. Brusy
zmiana do planu

wykonana na kserokopii miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
gminy Brusy uchwalonego uchwałą Nr XX-130/92 Rady Miejskiej w Brusach z dnia
29 czerwca 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 11, poz. 198 z dn. 5 października z późn. zm.)



— granica uchwalenia planu miejscowego

SPIS ZAWARTOŚCI:

- I. Wstęp.
- II. Części składowe elaboratu planu.
- III. Opis stanu istniejącego.
- IV. Zasady układu przestrzennego.
- V. Część tabelaryczna.

I. WSTĘP.

Podstawą opracowania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Lubnia, gm. Brusy* była uchwała Rady Miejskiej w Brusach Nr XI - 60/95 z dnia 29.06.1995 r. oraz uchwała Nr XIX - 94/96 z dnia 29.03.1996 r.

Plan opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa :

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415),
- ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. nr 14, poz. 60),
- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78),
- rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46).

II. CZĘŚCI SKŁADOWE ELABORATU PLANU

1. PLAN

- tekst planu
- rysunek planu w skali 1 : 1000
- rysunek zmiany w planie w skali 1 : 10 000

2. DOKUMENTACJA MERYTORYCZNA.

- mapa własności gruntów wypisy z rejestru gruntów
- inwentaryzacja,
- fizjografia,
- prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze,
- koncepcja uzbrojenia elektroenergetycznego
- koncepcja uzbrojenia wod.- kan.
- opis planu.

3. DOKUMENTACJA FORMALNO - PRAWNA

Sporządzona według wykazu karty formalno - prawnego przebiegu opracowania.

III. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Przedmiotem opracowania jest teren położony we wsi Lubnia, gm. Brusy i obejmuje teren działek nr 276/1 i 270/6. Jest to teren położony w centrum wsi.

Działka nr 270/6 jest niezabudowana, natomiast na działce nr 276/1 znajduje się budynek Straży Pożarnej przeznaczony docelowo do rozbiórki. Tereny sąsiednie są zabudowane. Do działki 270/6 przylega teren przedszkola z mieszkaniami na poddaszu oraz budynki mieszkalne. Do działki 276/1 przylegają budynki mieszkalne i gospodarcze zabudowy mieszkaniowej. Od strony południowej znajdują się tereny niezabudowane (pole uprawne). W pobliżu znajduje się teren Spółdzielczego Gospodarstwa Rolnego prowadzącego fermę drobiu. Jednak w pobliżu terenu będącego przedmiotem opracowania znajdują się jedynie budynki administracyjne. Hale produkcyjne usytuowane są w odległości powyżej 50,0 m terenu opracowania. Na skrzyżowaniu dróg znajduje się figurka przydrożna, którą należy przesunąć ze względu na planowane rozwiązanie przestrzenne (poszerzenie istniejącej drogi oraz rozwiązanie samego skrzyżowania).

IV. ZASADY UKŁADU PRZESTRZENNEGO.

Ww. teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i usługową.
W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Brusy uchwalonym uchwałą Nr XX-130/92 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 29 czerwca 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 11, poz. 198 z dnia 5 października 1994 r.) teren w/w planu jest oznaczony symbolami:

- 11.14 UI UK - Teren proj. remizy OSP i świetlicy. Część terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej „B”.
- 11.9. MN - Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Część terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej „B”

Działka nr 270/6 leży w całości w strefie ochrony konserwatorskiej „B” natomiast działka nr 276/1 leży częściowo w strefie ochrony „B”.

STREFA „B” *Jest to strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy.
Uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winny być przebudowy obiektów zabytkowych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego.*

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej, wyznacza tereny komunikacyjne oraz porządkuje istniejący układ komunikacyjny.

- 1 MN** Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynki mieszkalne parterowe o dachach wysokich. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych oraz wydzielenie w bud mieszkalnych pomieszczeń usługowych. Średnia wielkość działki: 1065 m².
- 2 MN,U** Teren projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej. Teren może być w całości przeznaczony pod usługi. W przypadku sytuowania jedynie budynku usługowego wysokość nie może przekraczać II kondygnacji. Wielkość działki: 1250 m².
- 3 MN,U** J.w. W przypadku wykorzystania terenu z przeznaczeniem mieszkalnym istnieje możliwość wydzielenia dwóch działek. Wielkość działki: 1220 m².
- 4 ZP** Teren zieleni urządzonej - projektowany ze względu na konieczność przeniesienia znajdującej się na skrzyżowaniu kapliczki.
- 5 KD** Istniejąca droga dojazdowa. Wymaga poszerzenia do szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. Chodnik jednostronny do chwili zabudowania drugiej strony drogi.
- 6 KL** Istniejąca droga wymagająca miejscami poszerzenia do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających. Chodniki obustronne.
- 7 KW** Istniejąca droga wojewódzka wymagająca poszerzenia, ale ze względu na istniejącą zabudowę tylko do szerokości 14,5 m w liniach rozgraniczających. Chodniki obustronne.
- 8 MN** Jak 1 MN. Średnia wielkość działki 900 m².
- 9 KX** Projektowany ciąg pieszo-jezdny.

V. CZĘŚĆ TABELARYCZNA

1. LUDNOŚĆ

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN ISTNIEJĄCY	STAN PERSPEKTYWICZNY
Ludność ogółem	-	23 - 27 osób

2. PROGRAM KOMUNIKACJI I UZBROJENIA TERENU

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDN. MIARY	STAN ISTNIEJĄCY	STAN PERSPEKT YWICZNY	
				.DO REALIZACJI	RAZEM
1.	Droga wojewódzka 7 KW	m ²	300	120	420
2.	Droga lokalna 6 KL	m ²	750	120	870
3.	Droga dojazdowa 5 KD	m ²	200	80	280
4.	Droga pieszko-jezdna 9 KX	m ²	-	320	320
5.	Sieć wodociągowa	mb	110	120	230
6.	Linie energetyczne	mb	190 napowietrzna do demontażu	150	150

3 PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU
Z BILANSEM TERENU.

Lp.	UŻYTKOWANIE TERENU	STAN PERSPEKTYWICZNY			
		ilość działek	pow. (ha)	śr. wielkość działki(m ²)	%
I	MIESZKALNICTWO	4	0,3930	982,5	46,7
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej				
	1 MN	2	0,2130	1065	25,3
	8 MN	2	0,1800	900	21,4
II	MIESZKALNICTWO I USŁUGI	2	0,2470	1235	29,5
1.	Ter. zabudowy mieszkalno- usługowej				
	2 MN,U	1	0,1250	1250	14,9
	3 MN,U	1	0,1220	1220	14,6
III	ZIELEŃ	1	0,0108	108	1,3
1.	Teren zieleni urządzonej 4ZP	1	0,0108	108	1,3
IV	KOMUNIKACJA		0,1890		22,5
1.	Ter. drogi pieszko- jezdnej 9KX	1	0,0320	-	3,8
2.	Ter. drogi dojazdowej 5KD	1	0,0280	-	3,3
3.	Ter. drogi lokalnej 6 KL	1	0,0870	-	10,4
4.	Ter. drogi wojewódzkiej 7KW	1	0,0420	-	5,0
V.	OGÓŁEM	6	0,8400		100,0

WSKAŹNIKI WYKORZYSTANIA TERENU**1. Wskaźniki dla terenów mieszkaniowych netto:**

<u>powierzchnia ter. netto</u>	-1030,00 m ² / działkę
ilość działek	

<u>powierzchnia ter. netto</u>	-223,90 m ² / osobę
ilość osób	

2. Wskaźniki dla terenów mieszkaniowych brutto:

<u>powierzchnia ter. brutto</u>	-1400,00 m ² / działkę
ilość działek	

<u>powierzchnia ter. brutto</u>	-365,00 m ² / osobę
ilość osób	

