

UCHWAŁA Nr XXV/223/09
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 30 września 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 769/1, nr 769/5 i nr 769/6
pomiędzy ulicami 2 Lutego i Ogrodową w Brusach.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880 i z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 80, poz. 1271, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, zm. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568 zm. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brusy”, uchwalonym uchwałą Nr IV-32/99 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 4 lutego 1999 roku,

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 769/1, nr 769/5 i nr 769/6 pomiędzy ulicami 2 Lutego i Ogrodową w Brusach, jako zmianę obowiązującej zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Brusy, uchwalonej uchwałą Nr XXXVIII-223/98 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 19 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 55, poz. 265 z dnia 14 września 1998 r.), w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

Plan obejmuje działki nr 769/1, nr 769/5 i nr 769/6 pomiędzy ulicami 2 Lutego i Ogrodową w Brusach.

§ 3

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **MU**,
- 2) tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu literami **UM**,
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu literą **U**,
- 4) teren ciągu pieszo - jezdni, oznaczony na rysunku planu literami **KDY**,
- 5) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**.

§ 4

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica uchwalenia planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) linie wymiarowe.

§ 5

Wskroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu,
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię w której należy usytuować min. 60% ściany frontowej budynku lub zabudowę zlokalizowaną bezpośrednio przy granicy działki,
- 7) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczających przylegających ciągu pieszojezdnego i dróg,
- 8) **usługach nieuciążliwych dla mieszkalnictwa** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 9) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 10) **funkcji mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć budynki lub pomieszczenia mieszkalne wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, zielenią, dojazdami i dojazdami,
- 11) **funkcji usługowej** - należy przez to rozumieć budynki lub pomieszczenia usługowe wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, zielenią, dojazdami i dojazdami,
- 12) **podstawowym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie w granicach uchwalenia planu, którego udział wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej budynku o tej funkcji w łącznej powierzchni użytkowej budynku,

- 13) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno stanowić wyłącznie uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, którego udział wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynku o tej funkcji w łącznej powierzchni użytkowej budynku,
- 14) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - 1) teren zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MU**,
 - 2) tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2 UM, 3 UM i 4 UM**,
 - 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 U**,
 - 4) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KDY**,
 - 5) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 KDL**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenie **1 MU** jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się funkcję mieszkaniową, a jako uzupełniające przeznaczenie terenu funkcję usługową,
 - 2) na terenach **2 UM, 3 UM i 4 UM** jako podstawowe przeznaczenie terenu ustala się funkcję usługową, a jako uzupełniające przeznaczenie terenu funkcję mieszkaniową,
 - 3) na terenie **5 U** funkcję usługową ustala się jako jedyne przeznaczenie terenu,
 - 4) dopuszcza się:
 - a) na terenie **1 MU** przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalno - usługowego lub jego części, z uwzględnieniem **ust. 4**,
 - b) na terenach **2 UM, 3 UM, 4 UM i 5 U** lokalizację wszystkich funkcji, w tym garażowej i gospodarczej, wyłącznie w jednym budynku,
 - c) na terenie **1 MU** usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa, a na pozostałych terenach wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1**,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem,
 - 5) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) **działalność usługowa** (w tym handlowa) musi spełniać poniższe wymogi:
 - a) należy zastosować taką technologię, aby uciążliwość tej działalności nie wykroczyła poza granice zewnętrzne działki lub terenu obejmującego kilka działek, do którego inwestor posiada tytuł prawny (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów) oraz nie może powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej na działce własnej inwestora,
 - b) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
 - c) na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami odrębnymi normy,

- d) należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,
 - 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może trwale w sposób negatywny zmieniać stosunków wodnych na terenach znajdujących się w granicach uchwalenia planu i terenach przyległych – należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych na terenach objętych planem;
 - 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;
 - 4) należy stosować jedynie niezbędne zabiegi niwelacyjne, zaś warstwa gleby zdjęta w wyniku tych zabiegów winna być wykorzystana w dalszych pracach niwelacyjnych,
 - 5) gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny program gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) zaleca się wyznaczenie na każdej działce lub terenie stanowiącym własność inwestora miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu, na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania, przez wyspecjalizowaną i koncesjonowaną firmę,
 - 7) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - 8) zaleca się realizację sieci kanalizacji deszczowej dla dróg i ciągów pieszych,
 - 9) zaleca się wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych oraz zadrzewień i zakrzaczeń o funkcjach estetycznych i izolacyjnych jako uzupełnień przestrzennych (szczególnie na terenach 1 MU i 4 UM),
 - 10) zaleca się stosowanie ażurowych terenów utwardzonych w drogach, ciągach pieszojezdnym i parkingach,
 - 11) należy maksymalnie ograniczać rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska w trakcie realizacji nowych inwestycji, w szczególności w zakresie gospodarki odpadami,
 - 12) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 13) budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę,
 - 14) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin i zwierząt, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
ochroną konserwatorską należy objąć obiekt o wartościach kulturowych, zlokalizowany w obszarze historycznej owalnicy wsi Brusy, oznaczony na rysunku planu jako obiekt o wartościach kulturowych objęty ochroną w planie – wymaga on ochrony w planie w zakresie zachowania formy bryły, gabarytów, kompozycji i detalu elewacji, podziałów i formy stolarki, ewentualnego historycznego wyposażenia wnętrza z dopuszczeniem:
- 1) jedynie takiej zmiany sposobu użytkowania, która nie będzie skutkowała zmianami w/w przedmiotu ochrony,
 - 2) przebudowy oficyny na granicy wschodniej działki do wysokości nie większej niż okap budynku chronionego z dachem pulpitowym o spadku do 20°.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) zabudowa gospodarcza na terenie **1 MU** o wysokości max 7,0 m z dachem pulpitowym lub dwuspadowym symetrycznym o spadku do 20°,
 - 3) zabudowa usługowo – mieszkalna o wysokości:
 - na terenie **2 UM** nie większej niż budynku przy ulicy 2 Lutego 16,
 - na terenach **3 UM**, **4 UM** i **5 U** nie większej niż istniejącego budynku na terenie **5 U**,
 - 4) dachy:
 - a) na terenie **3 UM** dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 20° i kalenicy równoległej do zachodniej granicy uchwalenia planu dla obiektów lokalizowanych od strony drogi dojazdowej, a dla obiektów lokalizowanych przy wschodniej granicy planu – pulpitowe,
 - b) na terenie **2 UM** dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci do 20° z główną kalenicą budynku równoległą do ulicy 2 Lutego,
 - c) na terenach **4 UM** i **5 U** dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 50°, z wyłączeniem dachów mansardowych,
 - 5) poziom posadowienia parteru budynków - max 0,5 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrębie rzutu budynku,
 - 6) na terenie **3 UM** dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy:
 - a) granicach terenów **1 MU**, **2 UM** i **5 U**,
 - b) przy linii podziału wewnętrznego terenu,
 - c) przy wschodniej granicy uchwalenia planu,
 - 7) zabudowa działki nie może przekroczyć:
 - a) 105% istniejącej powierzchni zabudowy na terenach **1 MU** i **5 U**,
 - b) 60% na terenach **2 UM** i **3 UM**,
 - c) 40% na terenie **4 UM**,
 - 8) wprowadza się obowiązek pozostawienia co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej biologicznie czynnej,
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
- III. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo - jezdny **6 KDY** w pasie o szerokości 6,0 m,
 - 2) pas terenu, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 KDL**, przeznacza się docelowo dla realizacji celów publicznych - na poszerzenie ulicy Ogrodowej,
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1 MU** z ulicy 2 Lutego,
 - b) terenów **2 UM** i **3 UM** wyłącznie z drogi gminnej dojazdowej na działce nr 769/4,
 - c) terenu **4 UM** z drogi gminnej dojazdowej na działce nr 769/4 lub z ulicy Ogrodowej,
 - d) terenu **5 U** z drogi gminnej dojazdowej na działce nr 769/4 i z ulicy Ogrodowej przez ciąg pieszo – jezdny **6 KDY**,
 - 4) obowiązuje realizacja własnych potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości - na każdej z działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe

- dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, a w przypadku działalności usługowej, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców,
- 5) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej sieci wodociągowej,
 - 6) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki lub do odbiornika,
 - 7) odprowadzenie ścieków wyłącznie do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanych obiektów z nowej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „2 Lutego”,
 - 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych ze wskazaniem ekologicznych źródeł ciepła (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe) - należy dążyć do stosowania nisko lub nieemisyjnych lokalnych źródeł ciepła, a docelowo do objęcia terenu zasięgiem miejskiego gazociągu lub ciepłociągu na warunkach określonych przez gestorów sieci.
- III. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
- IV. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3

Przepisy porządkowe i końcowe

§ 7

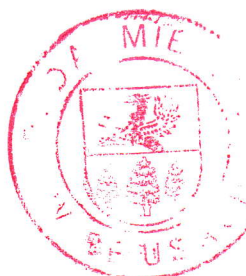
W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia obowiązującej zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Brusy, uchwalonej uchwałą Nr XXXVIII-223/98 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 19 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 55, poz. 265 z dnia 14 września 1998 r.) dla terenu **D8UH/MN**, określonego na załączniku nr 4a do uchwały Nr XXXVIII-223/98 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 19 czerwca 1998 r., w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.



PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Robert Skórczewski