

LUBNIA

GMINA BRUSY

ZMIANA

W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, USŁUGI
SPORTU I PARKING WRAZ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
DZIAŁEK NR NR 370/2, 371 I 372

DLA DZIAŁKI NR 370/5**TEKST PLANU**

BURMISTRZ BRUS

LUBNIA

GMINA BRUSY

ZMIANA

W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, USŁUGI
SPORTU I PARKING WRAZ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
DZIAŁEK NR NR 370/2, 371 I 372

DLA DZIAŁKI NR 370/5

TEKST PLANU

GŁÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. **Ewa Domozych**

wpisana na listę członków Północnej Okręgowej Izby
Urbanistów nr G-033/20



Publikacja w Dzienniku Urzędowym
Województwa Pomorskiego Nr 19
z dnia 8. lutego 2010 poz. 324

Brusy, listopad 2009 r.

**Uchwała Nr XXVII/240/09
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 5 listopada 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi sportu i parking
wraz z zielenią towarzyszącą działek nr nr 370/2, 371 i 372
we wsi Lubnia, gm. Brusy dla działki nr 370/5**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 27, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brusy”, zatwierdzonym uchwałą Nr IV-32/99 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 4 lutego 1999 roku,

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1

Zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi sportu i parking wraz z zielenią towarzyszącą działek nr nr 370/2, 371 i 372 we wsi Lubnia, gm. Brusy zatwierdzonym uchwałą Nr VI-77/2003 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 15 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 10, poz. 172 z 26 stycznia 2004 r.) polegającą na zmianie przeznaczenia terenu działki nr 370/5 w Lubni z budownictwa mieszkalnego na teren zabudowy usługowo - mieszkalnej, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną dalej zmianą.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 2

Zmiana o której mowa § 1 obejmuje obszar działki nr 370/5 położonej w Lubni, gm. Brusy.

§ 3

Przedmiotem ustaleń zmiany jest teren zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczony na rysunku zmiany symbolem U/MN.

§ 4

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie 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 zmiany należą następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica opracowania i uchwalenia zmiany,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 5

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **zmianie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany w miejscowym planie o którym mowa w § 1 a określone w Rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Brusach,
- 3) **rysunku zmiany** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany w planie miejscowym wykonany 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) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu,
- 6) **usługach o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla pomieszczeń mieszkalnych,
- 7) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy bryły budynku, której nie można przekroczyć w stronę drogi z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię wykuszy, okapów, schodów itp.),
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną,
- 10) **harmonijnym charakterze zabudowy** - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, rodzaj dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji, dachu oraz ich kolorystyka)

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 6

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczony na rysunku zmiany symbolem U/MN.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową, o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa,
 - b) zabudowę usługowo - mieszkalną (usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa),
 - c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - d) budowę urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

- e) lokalizację budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych, innych niż blaszane, wolno stojących, ewentualnie dobudowanych do zabudowy usługowej, usługowo - mieszkalnej lub mieszkaniowej tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną,
 - f) lokalizację elementów małej architektury i ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem,
 - g) realizację sieci uzbrojenia technicznego,
- 2) na terenie o którym mowa w ust. 1 nakazuje się:
- a) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy wykreśloną na rysunku zmiany oraz odległość od ściany lasu zgodną z obowiązującymi przepisami,
 - b) zachować harmonijny charakter zabudowy,
- 3) na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:
- a) lokalizowania obiektów tymczasowych oraz obiektów blaszanych,
 - b) stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i pokrycia dachu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) działalność usługowa musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne działki (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów) - pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
 - 2) należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 3) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne jest uściślenie warunków geologicznych podłoża – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 4) obowiązuje zakaz nasadzeń roślinności egzotycznej i tropikalnej oraz gatunków obcych florze rodzimej,
 - 5) obowiązują przepisy wynikające z położenia działki na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków "Bory Tucholskie" w ramach europejskiej sieci Natura 2000; zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,
 - 6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
 - 7) ze względu na położenie terenu w zlewni rzeki Brdy wymagane jest wprowadzenie i utrzymanie wysokiego reżimu ochronnego w odniesieniu do zasobów wodnych w celu uniknięcia skażenia rzeki,
 - 8) teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 21,
 - 9) w celu zachowania istniejących warunków hydrologicznych zaleca się wzmożoną ostrożność w trakcie budowy sieci infrastruktury technicznej, która może doprowadzić do odwodnienia niektórych obszarów; nie zaleca się realizacji systemów drenarskich wokół budynków, które doprowadzić mogłyby do pogorszenia warunków siedliskowych sąsiednich terenów,
 - 10) przy wdrażaniu ustaleń planu należy bezwzględnie stosować się do przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów tj. *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764)*, *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych*

ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jednolity w Dz. U. z 2003 r., Nr 106, poz. 1002 ze zm.).

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
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) budynek usługowy, usługowo - mieszkalny lub mieszkaniowy o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i ścianie kolankowej do 1,2 m,
 - 2) budynki gospodarcze, magazynowe i garażowe – parterowe (dopuszcza się poddasze użytkowe),
 - 3) poziom posadowienia parteru budynków – maksymalnie 0,6 m powyżej średniej wysokości terenu,
 - 4) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym spadku głównych połaci dachowych 30° - 50°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem przypominającym wyglądem ww. pokrycie w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym – zakaz stosowania kolorów jaskrawoczerwonych, o kalenicy usytuowanej równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogę,
 - b) wysokość kalenicy: budynku usługowego, mieszkalno-usługowego lub mieszkalnego do 9,0 m, budynków gospodarczych magazynowych i garażowych do 6,0 m,
 - 5) zaleca się stosowanie na elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno,
 - 6) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni terenu działki ,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 % powierzchni terenu działki.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: zgodnie z ust. 3 pkt 5 niniejszej uchwały.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakazuje się wtórnego podziału terenu objętego zmianą.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej,
 - 2) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 2 miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej i dodatkowo w ilości niezbędnej dla danego profilu usług przy zabudowie usługowej i usługowo - mieszkalnej,
 - 3) wprowadza się nakaz wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością ich łatwego wywozu,
 - 4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - 5) wody opadowe z połaci dachowych należy odprowadzać bezpośrednio do odbiornika lub do gruntu w granicach działki,

- 6) zaopatrzenie w wodę z wiejskiego wodociągu,
 - 7) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - 8) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC,
 - 9) w projektowanych obiektach zaleca się przewidzieć ogrzewanie nieuciążliwe dla środowiska np. elektryczne, olejowe lub gazowe,
 - 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej projektowanymi liniami kablowymi nn,
 - 11) dopuszcza się likwidację lub zmianę istniejących przebiegów sieci uzbrojenia terenu na warunkach określonych przez gestorów sieci.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi sportu i parking wraz z zielenią towarzyszącą działek nr 370/2, 371 i 372 we wsi Lubnia, gm. Brusy zatwierdzonego uchwałą Nr VI-77/2003 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 15 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 10, poz. 172 z 26 stycznia 2004 r.) dla części terenu oznaczonego symbolem 3MN, w granicach określonych na rysunku zmiany, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie którego wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i na stronie internetowej miasta.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Robert Skórczewski

LUBNIA, GM. BRUSY, DZ. NR 370/5

YM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
NIOWĄ, USŁUGI SPORTU I PARKING WRAZ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄC
371 I 372 WE WSI LUBNIA, GM. BRUSY DLA DZIAŁKI NR 370/5



**ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN:
BURMISTRZ BRUS**



ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr XXVII/240/09
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 5 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi sportu i parking wraz z zielenią towarzyszącą działek nr nr 370/2, 371 i 372 we wsi Lubnia, gm. Brusy dla działki nr 370/5.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 26 sierpnia 2009 r. do 17 września 2009 r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 1 października 2009 r. nie wniesiono żadnych uwag.



PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Robert Skórczewski

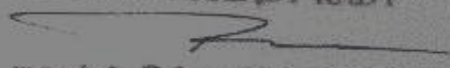
ZALĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXVII/240/09
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 5 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi sportu i parking wraz z zielenią towarzyszącą działek nr nr 370/2, 371 i 372 we wsi Lubnia, gm. Brusy dla działki nr 370/5.

Realizacja zamierzeń określonych w projekcie zmiany miejscowego planu **nie wymaga** ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.



PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr inż. Robert Skórczewski