

**UCHWAŁA NR XLIII/311/2024**  
**RADY GMINY BRZOSIE**

z dnia 6 lutego 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych  
w centralnej i zachodniej części obrębu Brzozie, Gmina Brzozie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40, zmiana: poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zmiana: poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr XXXVI/264/2023 Rady Gminy Brzozie z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centralnej i zachodniej części obrębu Brzozie, Gmina Brzozie, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie, przyjętego uchwałą Rady Gminy Brzozie Nr XXVI/163/2018 z dnia 8 marca 2018 r., Rada Gminy Brzozie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centralnej i zachodniej części obrębu Brzozie, Gmina Brzozie, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/264/2023 Rady Gminy Brzozie z dnia 5 kwietnia 2023 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie”, stanowiący **załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3 i załącznik nr 4**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 5**;
- 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 6**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 7**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu (Załącznik nr 1) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od naturalnego zbiornika wodnego,
  - e) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - f) wymiarowanie,
  - g) przeznaczenie terenów;
- 2) na rysunku planu (Załącznik nr 2) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,



- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) wymiarowanie,
  - f) pas zieleni izolacyjnej,
  - g) przeznaczenie terenów;
- 3) na rysunku planu (Załącznik nr 3) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) wymiarowanie,
  - f) strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od terenu cmentarza,
  - g) strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
  - h) budynek zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
  - i) przeznaczenie terenów;
- 4) na rysunku planu (Załącznik nr 4) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) wymiarowanie,
  - f) przeznaczenie terenu;
- 5) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

**§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku, wiat, ramp oraz stref dostaw;
- 3) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połączeń dachu;
- 4) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub garażu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykusy,



balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m oraz której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku naturalnego zbiornika wodnego;

- 6) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 7) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3 i załącznik nr 4, wykonane na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć w szczególności usługi związane z: kulturą, nauką i oświatą, służbą zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), salony fryzjersko-kosmetyczne, zakwaterowanie turystyczne (hotele, motele), biura, drobną wytwórczość rzemieślniczą taką jak np.: szewc, kaletnik, krawiec oraz handel o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 15) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 2,0 m od poziomu terenu.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar (załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik 3 i załącznik nr 4) o powierzchni około 21,81 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
- 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 4) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) **U** – teren usług,
- 6) **U-P** – teren usług lub produkcji,
- 7) **KO** – teren obsługi komunikacji,
- 8) **IK** – teren kanalizacji,
- 9) **IWO** – teren obiektu uzdatniania wody,



- 10) **IWU** – teren ujęcia wód,
- 11) **Z** – teren zieleni,
- 12) **KDL** – teren drogi lokalnej,
- 13) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
  - a) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania, może ona także przebiegać po elewacji frontowej istniejącej zabudowy;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
  - a) o wskaźnikach i parametrach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
  - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu lub stropodachu istniejącego budynku z dopuszczeniem dokonania remontu, rozbudowy, nadbudowy.
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy;
- 5) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty planem położony jest częściowo w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Drwęcy i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Drwęcy, w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, należy:
  - a) realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
  - b) stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywne i jaskrawych;
- 3) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska, w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
  - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
  - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
  - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 5) dla terenów **MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 6) dla terenów **MW** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;



- 7) dla terenów **MN-U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 8) dla terenów **U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 9) dla terenu **U-P** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, określony w przepisach odrębnych;
- 10) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem położone są obiekty o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego:
  - a) plebania, Brzozie 23 (działka nr 404/48),
  - b) szkoła (obecnie biblioteka), Brzozie 51 (działka nr 190/4, 190/6 i 190/7),
  - c) poczta, Brzozie 25 (działka nr 396),
  - d) budynek mieszkalny, Brzozie 26 (działka nr 395/3),
  - e) budynek mieszkalny z częścią gospodarczą, Brzozie 42 (działka nr 196/11),
  - f) budynek mieszkalny, Brzozie 43 (działka nr 198/4),
  - g) budynek mieszkalny, Brzozie 48 (działka nr 322),
  - h) budynek mieszkalny, Brzozie 31 (działka nr 392/1);
- 2) zasady ochrony dla budynków wymienionych w pkt 1:
  - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania lub przywrócenia historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) zakaz ocieplania elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - c) zakaz tynkowania ceglanych elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - d) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach écru, beżowych i „cieplej” szarości,
  - e) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd zabudowy ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony dla budynku wymienionego w pkt 1 lit c (poczta):
  - a) dopuszcza się rozbudowę poczty ujętej w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków od strony podwórza,
  - b) elewacja rozbudowywanej części powinna stanowić przedłużenie ściany szczytowej istniejącego budynku (budynek po rozbudowie powinien mieć rzut przyziemia o kształcie litery L),



- c) dopuszcza się pokrycie dachu rozbudowanej części: papą w kolorze czarnym lub grafitowym, blachą płaską łączoną na rąbek stojący lub blachą w formie paneli dachowych w kolorze naturalnym (srebrnym (ocynkowanym)),
- d) elewacje rozbudowanej części budynku powinny być obłożone cegłą licową o kolorystyce i wielkości zbliżonej do cegieł zastosowanych w budynku zabytkowym (wyklucza się zastosowanie płytek klinkierowych),
- e) proporcje, wielkość i rozmieszczenie otworów okiennych elewacji rozbudowanej części powinny stanowić nawiązanie do rozwiązań zastosowanych w budynku zabytkowym.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) możliwość scalania i dokonywania podziałów nieruchomości w celu:
  - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach niniejszego paragrafu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic,
  - c) regulacji pasów drogowych;
- 2) możliwość utworzenia nowej drogi bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki bez określania minimalnych wielkości wydzielanych działek budowlanych.
- 4) parametry dla działek budowlanych, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych ślepo),
  - b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych,
  - c) kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120° z wyjątkiem trójkątów widoczności i placów do zawracania, dla których dopuszcza się kąt położenia granicy w przedziale 45°-135°;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w rozdziale 2, nie dotyczy działek przeznaczonych pod tereny dróg;
- 6) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) w zagospodarowaniu terenów ze względu na sąsiedztwo terenów cmentarzy (położonych poza granicami opracowania planu miejscowego):
  - a) w odległości do 50,0 m w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występują ograniczenia dotyczące w szczególności: zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów związanych z przechowywaniem i przetwórstwem artykułów żywnościowych oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,



- b) w odległości od 50,0 m do 150,0 m występują ograniczenia dotyczące zaopatrzenia budynków w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odległości (stref ochrony sanitarnej), o których mowa w pkt. 1 oznaczono odpowiednio na rysunku planu;
- 3) w pasie technicznym o szerokości 13,0 m (co równe jest odległości 6,5 m od osi słupa) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych (oś przebiegu linii oznaczono na rysunku planu);
- 4) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w sąsiedztwie terenu **2.IIWO** i **2.IWU** występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi powiatowej nr 1806C, drogi powiatowej nr 1808C, drogi powiatowej nr 1809C i drogi gminnej 080306C, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu;
- 2) dopuszczenie dostępu do dróg publicznych przez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 6,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) miejsca do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy:
- zagrodowej – 2 miejsca na mieszkanie,
  - mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,
  - mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,
  - usługowej – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
  - produkcyjnej – 3 miejsca na 10 pracowników;
- b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
- c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
- d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
- e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 8) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;



- 9) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w wodę:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody głębinowej z uwzględnieniem odpowiednio zapisów §15 pkt 1,
  - c) dopuszczenie budowy własnego ujęcia wody (studni głębinowej) do celów technologicznych i przeciwpożarowych z uwzględnieniem odpowiednio zapisów §15 pkt 1,
  - d) zakazuje się wykonywania ujęć wody dla terenów: 3.1RZM, 3.3MN, 3.4MN (w części), 3.1MN-U, 3.1U (w części), 3.1KO i 3.1IK – zgodnie z wyznaczoną strefą ochrony sanitarnej, a także wykorzystywania jej na potrzeby gospodarcze w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
  - e) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie ścieków:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  63 mm,
  - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych, przydomowych oczyszczalni ścieków lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci linii napowietrznych i linii kablowych instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) – 0,4 – 15kV,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej;
- 13) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 14) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
  - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami oraz produkcją – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych;
- 16) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 17) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.



§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.1RZM**, **3.1RZM** i **4.1RZM** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz obsłudze rolnictwa.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenie 3.1RZM położony jest obiekt o wartości historyczno-kulturowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) w terenach wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących chowu i hodowli zwierząt oraz ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do maks. 10DJP (dużych jednostek przeliczeniowych);
- 3) dopuszczenie prowadzenia istniejących przedsięwzięć dotyczących chowu i hodowli zwierząt powyżej 10DJP, o których mowa w pkt 2, bez możliwości zwiększenia ilości obsady zwierząt;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 5) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,5;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków związanych z obsługą rolnictwa (w tym inwentarskie i magazynowe):
  - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 10) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 40°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 11) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 12) dostępność komunikacyjną dla terenu:
  - a) **1.1RZM** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu),



b) **3.1RZM** – z drogi powiatowej nr 1806C i drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu),

c) **4.1RZM** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu);

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.1MN**, **2.1MN**, **2.2MN**, **3.1MN**, **3.2MN**, **3.3MN** i **3.4MN**, ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenie 3.4MN położone są obiekty o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) w terenie 3.3MN nakaz zachowania odległości zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi od urządzeń związanych z funkcjonowaniem sieci kanalizacyjnej (pokryw, wylotów wentylacji) zlokalizowanych w terenie 3.1IK, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w terenie 3.3MN nakaz zachowania przebiegu kanału melioracyjnego, utrzymanie go jako otwartego oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do jego brzegów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 5) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,05,
  - b) maksymalną – 0,6;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 40°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 11) dostępność komunikacyjną dla terenu:
  - a) **1.1MN** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1.1.KR,
  - b) **2.1MN** – z drogi gminnej nr 080306C (poza granicami opracowania planu) bezpośrednio lub poprzez teren 2.1KR,
  - c) **2.2MN** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu),
  - d) **3.1MN** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 3.1KR,
  - e) **3.2MN** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) bezpośrednio lub poprzez teren 3.1KR, 3.2KR i 3.3KR,
  - f) **3.3MN** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) i drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu) poprzez drogę wewnętrzną,
  - g) **3.4MN** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) bezpośrednio lub poprzez teren 3.1KDL i 3.4KR;



12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **2.1MN-U**, **3.1MN-U** i **3.2MN-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów);
- 2) usługami handlu dotyczącymi sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (w szczególności zakłady pogrzebowe).

4. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować, jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenie 3.1MN-U położone są obiekty o wartości historyczno-kulturowej, w tym budynek poczty, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,02,
  - b) maksymalną – 0,8;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – minimum 50%,
  - b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 40%,
  - c) usługowej – minimum 30%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 4:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 40°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 9) dostępność komunikacyjną dla terenu:
  - a) **2.1MN-U** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 427/2),
  - b) **3.1MN-U** – z drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu),
  - c) **3.2MN-U** – z drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu) bezpośrednio lub poprzez teren 3.4KR;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:



- a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 900 m<sup>2</sup>,
- b) mieszkaniowo-usługowej – 1200 m<sup>2</sup>,
- c) usługowej – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.1MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,05,
  - b) maksymalną – 2,0;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
  - a) w przypadku garaży dopuszcza się budynki jedno lub wielostanowiskowe,
  - b) wysokość: nie większa niż 2,5 m,
  - c) geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu);
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **2.1U**, **2.2U**, **3.1U**, **3.2U** i **3.3U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów);
- 2) usługami handlu dotyczącymi sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (w szczególności zakłady pogrzebowe).

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenach **3.2U** i **3.3U** położone są obiekty o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,02,



- b) maksymalną – 0,8;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu:
  - a) **2.1U** i **2.2U** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 427/2),
  - b) **3.1U** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 3.2KDL i 3.4KR oraz z drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu),
  - c) **3.2U** – z drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu) bezpośrednio lub poprzez teren 3.4KR,
  - d) **3.3U** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) bezpośrednio lub poprzez teren 3.4KR oraz z drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu) bezpośrednio lub poprzez teren 3.4KR;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 25. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.1.U-P** ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

4. W terenie dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,02,
  - b) maksymalną – 1,2;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 15,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) nakaz nasadzenia w terenie zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m od strony terenu mieszkaniowego;
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu);
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **3.1KO** i **3.2KO** ustala się przeznaczenie – teren obsługi komunikacji.



2. Teren obsługi komunikacji stanowiący w szczególności parkingi i garaże.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określenia,
  - b) maksymalną – 1,0;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%, za wyjątkiem działek określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku wydzielenia działki budowlanej pod lokalizację garażu, dopuszcza się jej zabudowę w 100%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 2,5 m,
  - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy, o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) lokalizację parkingów ogólnodostępnych w formie naziemnej;
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenu:
  - a) **3.1KO** – z drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu),
  - b) **3.2KO** – z drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 3.4KR;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3.1IK** ustala się przeznaczenie – teren kanalizacji.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem sieci kanalizacyjnej;
- 3) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu).

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.1IWO** ustala się przeznaczenie – teren obiektu uzdatniania wody.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określenia,
  - b) maksymalną – 0,5;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
  - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 7) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu).

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.2IWU** ustala się przeznaczenie – teren ujęcia wód.



2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określenia,
  - b) maksymalną – 0,5;
- 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
  - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem ujęcia wód;
- 7) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu).

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **2.1Z** i **2.2Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) teren zieleni nieurządzonej o charakterze ochronnym;
- 3) w terenach nakaz zachowania przebiegu kanałów melioracyjnych, utrzymanie ich jako otwartych oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do ich brzegów;
- 4) dopuszczenie wycinki drzew oraz krzewów wyłącznie celem zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **3.1.KDL** i **3.2KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi lokalnej.

4. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla terenu **3.1KDL** – poszerzenie pasa drogi powiatowej nr 1806C o szerokości minimum 2,0 m wraz z promieniem skrętu;
- 2) dla terenu **3.2KDL** – poszerzenie pasa drogi powiatowej nr 1806C i pasa drogi powiatowej nr 1809C o szerokości minimum 2,0 m wraz z promieniem skrętu;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.1.KR**, **2.1.KR**, **3.1.KR**, **3.2KR**, **3.3KR** i **3.4KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dla terenu **1.1KR** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 6,0 m, zakończonego placem do zawracania;
- 2) dla terenu **2.1KR** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m, zakończonego placem do zawracania;
- 3) dla terenu **3.1KR** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 6,0 m, zakończonego placem do zawracania;
- 4) dla terenu **3.2KR** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m, zakończonego placem do zawracania;



- 5) dla terenu **3.3KR** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m, zakończonego placem do zawracania;
- 6) dla terenu **3.4KR** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 3,0 m, zakończonego placem do zawracania;
- 7) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 33. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXIII/114/2005 Rady Gminy Brzozie z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzozie, (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom., Nr 99, poz. 1779 z dnia 18 sierpnia 2005 r.).

§ 34. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXI/221/2022 Rady Gminy Brzozie z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Brzozie, gmina Brzozie, (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2022 r., poz. 3411 z dnia 1 lipca 2022 r.).

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzozie.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Brzozie.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Brzozie

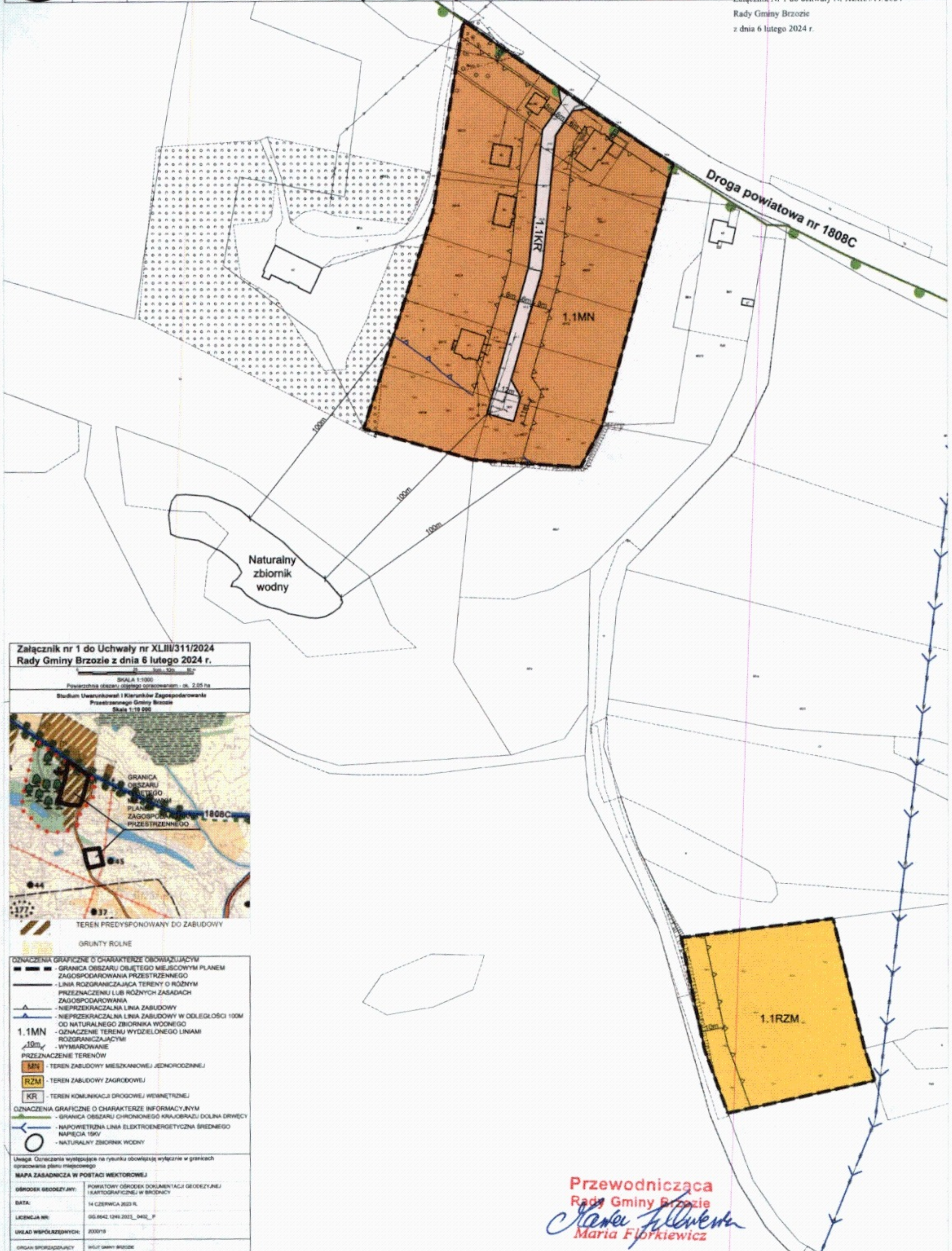
  
Maria Florkiewicz





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W CENTRALNEJ I ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBREBU BRZOZIE, GMINA BRZOZIE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/311/2024  
Rady Gminy Brzozie  
z dnia 6 lutego 2024 r.



Załącznik nr 1 do Uchwały nr XLIII/311/2024  
Rady Gminy Brzozie z dnia 6 lutego 2024 r.

SKALA 1:1000  
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 2,05 ha  
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Brzozie  
Skala 1:10 000

GRANICA OBSZARU  
OBJĘTEGO  
MIEJSCOWYM  
PLANEM  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO

TEREN PREDYSPONOWANY DO ZABUDOWY

GRUNTY ROLNE

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY W ODLEGŁOŚCI 100M OD NATURALNEGO ZBIORNIKA WODNEGO
- OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- WYMIAROWANIE PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RZM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA DRĘCY
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- NATURALNY ZBIORNIK WODNY

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ

OŚRODEK GEODEZYJNY:	POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W BRZOZIE
DATA:	14 CZERWCA 2023 R.
LICENCJA NR:	GG.6642.1249.2023_D402_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:	200019
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:	WŁAŚĆ GMINY BRZOZIE

Przewodnicząca  
Rady Gminy Brzozie  
*Maria Florkiewicz*  
Maria Florkiewicz





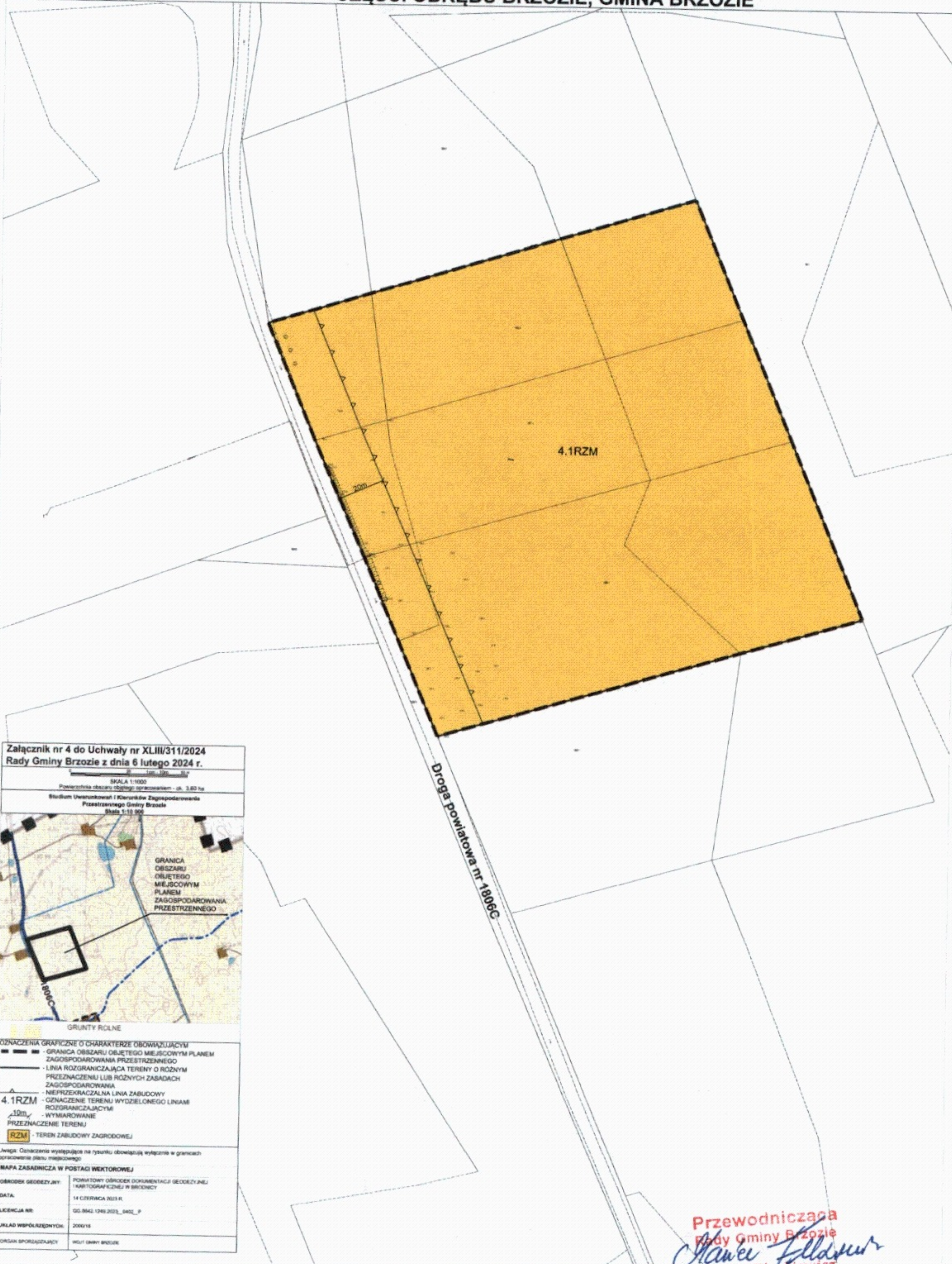








# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W CENTRALNEJ I ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU BRZOZIE, GMINA BRZOZIE



Załącznik nr 4 do Uchwały nr XLIII/311/2024  
Rady Gminy Brzozie z dnia 6 lutego 2024 r.

SKALA 1:1000  
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 3,80 ha  
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Brzozie  
Skala 1:10 000



- OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
  - WYMIAROWANIE
  - PRZEZNACZENIE TERENU
  - RZM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego.

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ

OBRODEK GEODEZYJNY:	POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W BRZOZIE
DATA:	14 CZERWCA 2023 R.
LICENCJA NR:	GG.0642.1249.2023_0402_P
URLAD WSPÓŁRZĘDNYCH:	2000/18
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:	MGU1 GMINY BRZOZIE

Przewodnicząca  
Rady Gminy Brzozie  
*Maria Florjanczyk*  
Maria Florjanczyk



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLIII/311/2024

Rady Gminy Brzozie

z dnia 6 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY BRZOZIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenów położonych w centralnej i zachodniej części obrębu Brzozie, Gmina Brzozie**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach **od 30 listopada 2023 r. do 21 grudnia 2023 r.**, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centralnej i zachodniej części obrębu Brzozie, Gmina Brzozie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana **w dniu 19 grudnia 2023 r.** oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. **do dnia 5 stycznia 2024 r.** nie wpłynęła żadna uwaga i w związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) jest bezprzedmiotowe.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Brzozie  
*Maria Florkiewicz*  
Maria Florkiewicz



Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLIII/311/2024  
Rady Gminy Brzozie  
z dnia 6 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje zmian z zakresu infrastruktury technicznej na terenach objętych planem.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Brzozie  
*Maria Florjanczyk*  
Maria Florjanczyk



Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLIII/311/2024

Rady Gminy Brzozie

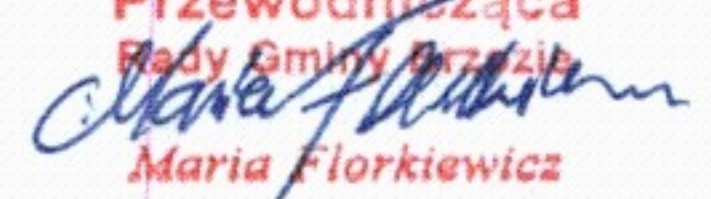
z dnia 6 lutego 2024 r.

Zalacznik7.gml

**Dane przestrzenne. o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Przewodnicząca

Rady Gminy Brzozie



Maria Florkiewicz



## Uzasadnienie

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centralnej i zachodniej części obrębu Brzozie, Gmina Brzozie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy w szczególności uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Brzozie rozpoczął na podstawie uchwały Nr XXXVI/264/2023 Rady Gminy Brzozie z dnia 5 kwietnia 2023 r.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 poz. 1094 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOS), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzozie, przyjętego uchwałą nr XXVI/163/2018 z dnia 8 marca 2018 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Brzozie.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:
  - 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
    - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
    - b) określenie parametrów projektowanych dróg umożliwiających zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej dla zabudowy sąsiedniej;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;



b) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Drwęcy, w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, należy:

- realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,

- stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych.

4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w granicach obszaru objętego planem położone są obiekty o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego,

b) dla w/w obiektów określono zasady ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia, w szczególności zabudowa, usługowa, zabudowa produkcyjna, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych, osób prawnych i Gminy Brzozie;

8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa: w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, wodnych szlaków komunikacyjnych;

9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:

a) RZM – teren zabudowy zagrodowej,

b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

d) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) U – teren usług,

f) U-P – teren usług lub produkcji,

g) KO – teren obsługi komunikacji,

h) IK – teren kanalizacji,

i) IWO – teren obiektu uzdatniania wody,

j) IWU – teren ujęcia wód,

k) Z – teren zieleni,

l) KDL – teren drogi lokalnej,

m) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się potrzeby rozbudowy sieci infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:



a) opublikowano w dniu 27 lipca 2022 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,

b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2023 r. do 21 grudnia 2023 r.,

c) obwieszczenie zostało wywieszone „na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska”;

d) dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 19 grudnia 2023 r., w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 5 stycznia 2024 r., nie zostały zgłoszone żadne uwagi;

e) ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia zostały umieszczone na BIP Gminy Brzozie.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzozie”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na:

- a) terenach rolnych,
- b) terenach zurbanizowanych,
- c) terenach predysponowanych do zabudowy.

4. Przy sporządzeniu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem posiada dostępność komunikacyjną z drogi powiatowej nr 1806C, drogi powiatowej nr 1808C, drogi powiatowej nr 1809C i drogi gminnej 080306C, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu, które umożliwiają prawidłowe zapewnienie komunikacji dla terenów objętych planem miejscowym;

2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania przebiega sieć elektroenergetyczna, sieć telekomunikacyjna, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa.

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenów:

- a) zabudowy zagrodowej,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,



- d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) usług,
- f) usług lub produkcji,
- g) obsługi komunikacji,
- h) kanalizacji,
- i) obiektu uzdatniania wody,
- j) ujęcia wód,
- k) zieleni,
- l) drogi lokalnej,
- m) komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Brzozie – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Brzozie, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Brzozie i przyjęta Uchwałą Nr XXX/218/2022 Rady Gminy Brzozie z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzozie oraz aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie Gminy Brzozie; opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.

Przewodnicząca Rady Gminy Brzozie

**Maria Florkiewicz**





