

**UCHWAŁA Nr VII/63/07  
Rady Miejskiej w Brusach  
z dnia 13 września 2007 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu pod zabudowę mieszkaniową w Męcikale, gmina Brusy  
polegającej na przeznaczeniu części działki nr 105/1 oznaczonej symbolem 19 NO  
pod zabudowę mieszkaniową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 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. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)

**Rada Miejska w Brusach uchwala, co następuje:**

**I. USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

Stwierdza się zgodność projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brusy, zatwierdzonego uchwałą nr IV-32/99 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 4 lutego 1999 roku.

§ 2

Uchwala się projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej części obrębu geodezyjnego Męcikał, gmina Brusy.

§ 3

Teren objęty projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje część działki nr 105/1w obrębie geodezyjnym Męcikał w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej.
2. Ustalenia tekstowe zawierają ustalenia w zakresie określonym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Przypisane są one odpowiednio do poszczególnych jednostek elementarnych określonych na rysunku planu.
3. Ustalenia graficzne naniesione są na rysunku planu, wyznaczają one granice przestrzenne jednostek elementarnych, dla których stosuje się odpowiednio ustalenia tekstowe; obowiązującymi ustaleniami graficznymi planu są:

- granice opracowania planu;
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- symbole literowe oznaczające przeznaczenia i sposób użytkowania terenu;
- nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

Załącznik nr 1. – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;

Załącznik nr 2. – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

Załącznik nr 3. – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

## § 5

Definicje użytych pojęć - ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- budynku mieszkalnym jednorodzinny - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący służący zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. nr 106 poz. 1126 z późniejszymi zmianami);
- budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, w rozumieniu art. 3 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690z późn. zm.);
- jednostce elementarnej - należy przez to rozumieć najmniejszy obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania i oznaczony symbolem literowym;
- kondygnacji nadziemnej - rozumie się przez to kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację, w rozumieniu art. 3 pkt 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.);
- linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną lub obowiązującą linię wyznaczoną na działce budowlanej na podstawie rysunku planu miejscowego, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych nie będących obiektami małej architektury;
- ładzie przestrzennym - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.);
- powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe

trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację w rozumieniu art. 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.);

- powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i innych obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce budowlanej;
- urządzeniach infrastruktury technicznej – oznacza to drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne w rozumieniu art.143 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 46 poz. 543);
- wysokość budynku - oznacza to wysokość służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, którą liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych, w rozumieniu § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690);

## II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 6

**Dla obszaru określonego symbolem „MN” wprowadza się następujące ustalenia:**

1. Przeznaczenie terenu:

obszar objęty zmianą planu przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- podstawową formą zabudowy działki jest wolnostojący, parterowy, jednorodzinny budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym – dopuszcza się podpiwniczenie i ściankę kolankową poddasza do 0,9 m;
- dopuszcza się budowę parterowych wolnostojących obiektów pomocniczych względnie garaży;
- wydzielenie w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych pomieszczeń handlowych lub o innym profilu usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa – działalność usługowa może być prowadzona wyłącznie wewnątrz tych pomieszczeń;
- architektura budynków kształtowana indywidualnie winna stanowić harmonijną całość poprzez zastosowanie pokrewnych materiałów, wspólnych form geometrii dachu oraz elementów małej architektury i detalu architektonicznego oraz nawiązywać do form występujących w architekturze regionalnej;
- pokrycie dachów gontem, dachówką ceramiczną lub blachodachówką; dopuszcza się użycie innych elementów dachówkopodobnych w cieplej gamie kolorystycznej lub graficznie właściwych dla wyrobów ceramicznych; zakaz stosowania kolorów jaskrawo czerwonych;
- dopuszcza się ogrodzenie proste z materiałów trwałych obsadzone od strony posesji żywopłotem;
- nie dopuszcza się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- teren objęty planem leży w Zaborskim Parku Krajobrazowym, otulinie Parku Narodowego „Borów Tucholskich”, korytarzu ekologicznym „Rzeki Brdy” o znaczeniu

- regionalnym oraz w zasięgu projektowanego Światowego Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie” (Program MAB);
- na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;
  - na terenie objętym opracowaniem wymaga się utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 70% powierzchni działki.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury materialnej:
    - teren objęty planem leży w mikroregionie historyczno-kulturowym – „Ziemia Czerska”, obszarze występowania wysokich walorów dziedzictwa kulturowego;
    - o ile w trakcie prac ziemnych odkryty zostanie obiekt zabytkowy, prace należy wstrzymać do momentu sformułowania wytycznych konserwatorsko-archeologicznych.
  5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie dotyczy;
  6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii granicznej ulic Jaśminowej i Chabrowej oraz w odległości 8,0 m od linii granicznej ulicy Dąbek;
    - zakaz zabudowy kubaturowej o powierzchni rzutu większej niż 9x15 m;
    - wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu posadzki parteru do kalenicy nie większa niż 8,5 m;
    - wysokość posadowienia posadzki parteru, mierzona przy głównym wejściu nie większa niż 60 cm; dopuszcza się podpiwniczenie;
    - szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 8,0 m;
    - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 40° do 50°, kierunku kalenicy nie określa się.
  7. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.
  8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - teren nie wymaga scaleń, nie dopuszcza się podziałów wtórnych.
  9. Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - dojazd do działki z ulicy Jaśminowej i Chabrowej;
    - parkowanie na terenie własnym działki, przewidzieć należy co najmniej jedno miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i dwa miejsca postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
    - zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego na warunkach określonych przez gestora sieci;
    - odprowadzenie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci;
    - odprowadzenie wód opadowych do wiejskiej sieci kanalizacji deszczowej; do czasu jej wybudowania wody opadowe odprowadzać powierzchniowo w granicach własnych działki;
    - zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej przyłączem kablowym NN na warunkach określonych przez gestora sieci;
    - ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii lub z ciepłowni lokalnych;
    - gospodarka odpadami - regulowana przepisami odrębnymi.
  10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:  
do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu nie przewiduje się innych niż dotychczasowe formy zagospodarowania i użytkowania terenu; nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
  11. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- nie dotyczy.
12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe:  
nie dotyczy.
13. Opłata planistyczna:  
ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 30%.
14. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:  
nie dotyczy.

#### § 7

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.
2. Zobowiązuje się Burmistrza Brus do:
  - a. przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
  - b. umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Brusach;
  - c. publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Brusach.

#### § 8

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Przewodniczący Rady**

**Robert Skórczewski**

**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr VII/63/07**  
**Rady Miejskiej w Brusach**  
**z dnia 13 września 2007 r.**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową w Męcikale, gmina Brusy polegającej na przeznaczeniu części działki nr 105/1 oznaczonej symbolem 19NO pod zabudowę mieszkaniową.

W myśl postanowień zawartych w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyżej wymienionego terenu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 25 czerwca 2007 r. do dnia 16 lipca 2007 r. i w terminie ustalonym do składania wniosków, to jest do dnia 30 lipca 2007 r. żadnych uwag do wyłożonego projektu planu nie wniesiono.

**Przewodniczący Rady**

**Robert Skórczewski**

## **ROZSTRZYGNIECIE**

w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych wynikających z rozwiązań projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową w Męcikale, gmina Brusy polegającej na przeznaczeniu części działki nr 105/1 oznaczonej symbolem 19NO pod zabudowę mieszkaniową.

W myśl ustaleń art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami)

### **stwierdza się co następuje:**

Na terenach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęte w planie rozwiązania nie przewidują konieczności realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

**Przewodniczący Rady**

**Robert Skórczewski**