

**UCHWAŁA Nr VII/64/07  
Rady Miejskiej w Brusach  
z dnia 13 września 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w Brusach  
w rejonie ulic: Kościelnej, Derdowskiego, Wojska Polskiego i Gdańskiej  
w zakresie konturu urbanistycznego oznaczonego symbolem 9 UH.**

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 usługowej części obrębu geodezyjnego Brusy, gmina Brusy.

§ 3

Teren objęty projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje część działki nr 690/2 w obrębie geodezyjnym Brusy 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:

- 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 najniższej 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 z późn. zm.).

## II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 6

#### **Dla terenu oznaczonego symbolem UH wprowadza się następujące ustalenia:**

1. Przeznaczenie terenu:  
teren usług handlowych; dopuszcza się zabudowę mieszkaniową oraz adaptację istniejących budynków piekarni do czasu zmiany sposobu ich użytkowania.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - należy utrzymać jednolity charakter zabudowy poprzez zachowanie zbliżonej proporcji brył, użycie pokrewnych materiałów, zbliżonej kolorystyki ścian i dachu oraz detalu architektonicznego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni przez nasadzenia grup drzew i krzewów;
  - powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury materialnej:  
obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, przebudowę obiektów zabytkowych oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Jeżeli w trakcie prac ziemnych odkryty zostanie obiekt archeologiczny należy powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie określa się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy dla rozbudowy w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy Gdańskiej;
  - powierzchnia zabudowana nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - wysokości zabudowy nie większa niż dwie kondygnacje;
  - geometrii dachów nie określa się, ich formę architektoniczną należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów na podstawie przepisów odrębnych:  
nie dotyczy.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:  
teren nie wymaga scaleń, dopuszcza się podział wtórny na warunkach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - dojazd do terenu istniejącym zjazdem z ulicy Gdańskiej;
  - parkowanie w granicach własnych działki, liczba miejsc postojowych nie mniejsza niż 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 1 stanowisko na 10 osób zatrudnionych z uwzględnieniem stanowisk postojowych dla pojazdów dostawczych;

- zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - odprowadzenie wód opadowych z terenów otwartych powierzchniowo w granicach własnych działki, a z dachów i powierzchni utwardzonych, dróg, placów i parkingów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci NN na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - ogrzewanie indywidualne z użyciem powszechnie dostępnych niskoemisyjnych nośników energii;
  - gospodarka odpadami - regulowana przepisami odrębnymi.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- do czasu rozpoczęcia 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 występują.
12. Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe:  
nie dotyczy.
13. Opłata planistyczna:  
ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.
14. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:
- działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu;
  - pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

## § 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/64/07**  
**Rady Miejskiej w Brusach**  
**z dnia 13 września 2007 r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w Brusach w rejonie ulic: Kościelnej, Derdowskiego, Wojska Polskiego i Gdańskiej w zakresie konturu urbanistycznego oznaczonego symbolem 9UH.

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 25.06.2007 r. do dnia 16.07.2007 r. i w terminie ustalonym do składania wniosków, to jest do dnia 30.07.2007 r. żadnych uwag do wyłożonego projektu planu nie wniesiono.

**Przewodniczący Rady**

**Robert Skórczewski**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

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 zabudowy mieszkaniowej i usług w Brusach w rejonie ulic: Kościelnej, Derdowskiego, Wojska Polskiego i Gdańskiej w zakresie konturu urbanistycznego oznaczonego symbolem 9UH.

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**