

**Uchwała Nr XI/123/08
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 28 lutego 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w Brusach
w rejonie ulic: Kościelnej, Derdowskiego, Wojska Polskiego i Gdańskiej
dla działek nr 264/2 i nr 264/3 oraz części działek nr 1660/1 i nr 1660/2**

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

**Rada Miejska
uchwała:**

§ 1

Zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w Brusach w rejonie ulic: Kościelnej, Derdowskiego, Wojska Polskiego i Gdańskiej, uchwalonym uchwałą Nr XXVI-133/97 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 6 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 15, poz. 71), dla działek nr 264/2 i nr 264/3 oraz części działek nr 1660/1 i nr 1660/2, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwaną dalej zmianą.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2

Zmiana obejmuje działki nr 264/2 i nr 264/3 oraz części działek nr 1660/1 i nr 1660/2, położone w centrum Brus, bezpośrednio przy ulicy Gdańskiej.

§ 3

Przedmiotem ustaleń zmiany są tereny usług, oznaczone na rysunku zmiany literą U.

§ 4

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

§ 5

Ilekrót w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **zmianie** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) **rysunku zmiany** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany w planie miejscowym na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz litery określającej rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 6) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 6

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług, oznaczone na rysunku zmiany symbolami **1 U i 2 U**;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się:

- a) budowę obiektów usługowych, w tym handlowych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- b) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na terenie **1 U** zgodnie z zasadami określonymi dla zabudowy nowo projektowanej,
- c) na terenie **2 U** przeznaczenie części budynku usługowego na cele mieszkaniowe;
- d) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) wolno stojących, ewentualnie dobudowanych do budynku usługowego, tworzących z nim jednolitą bryłę architektoniczną;
- e) lokalizację miejsc postojowych w podziemnych kondygnacjach budynku;
- f) realizację ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem o wysokości max 1,2 m;

2) wprowadza się zakaz:

- 1) budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - 2) realizacji funkcji mieszkaniowej na terenie **1 U**;
 - 3) lokalizowania obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wykreślonych na rysunku zmiany z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci uzbrojenia terenu, które należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zapisu ust. 10 pkt 7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie **1 U** dopuszcza się działalność usługową, w tym handlową, spełniającą wymóg określony w **pkt 3**, z wyjątkiem usług polegających na produkcji, przechowywaniu i handlu artykułami spożywczymi;
- 2) na terenie **2 U** dopuszcza się wszelką działalność usługową, w tym handlową, spełniającą wymóg określony w **pkt 3**;
- 3) działalność usługowa musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne działki (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów) - pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) należy zachować warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji zgodnie z przepisami odrębnymi – zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewnić na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi normami;
- 5) należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazany przez władze samorządowe miasta;
- 6) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dojazdów, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;

- 7) w maksymalnym stopniu pozostawić istniejącą zielen i wprowadzić nową;
 - 8) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest, w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie **1 U**, z uwagi na jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego cmentarza grzebalnego, z ogrodzeniem i bramą cmentarza (ok. 1900 r.) znajdującymi się w ewidencji zabytków województwa pomorskiego:
 - 1) wprowadza się nakaz zachowania tradycyjnych materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz dostosowania innych niż tradycyjne do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację małej architektury, której elementy powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do elementów historycznych, przy czym ich umieszczenie nie może przesłaniać historycznego ogrodzenia, jego detali architektonicznych i innych charakterystycznych fragmentów.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany;
 - 2) zabudowa o wysokości max 15,0 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi kalenicy, nie określa się maksymalnej wysokości dla masztów antenowych;
 - 3) poziom posadowienia parteru budynków - max 1,0 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrębie rzutu budynku;
 - 4) dachy o nachyleniu połąci do 50°, z wyłączeniem dachów mansardowych;
 - 5) zabudowa działki nie może przekroczyć 50% jej powierzchni;
 - 6) wprowadza się obowiązek pozostawienia co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej biologicznie czynnej;
 - 7) główne kalenice budynków równoległe lub prostopadłe do ulic Gdańskiej i Wojska Polskiego.
 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej dla danego profilu usługi;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej miejskiej sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki lub do odbiornika;
 - 4) odprowadzenie ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących linii elektroenergetycznych na warunkach określonych przez gestora sieci i po ich dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy;
 - 6) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC;
 - 7) dopuszcza się likwidację lub zmianę istniejących przebiegów sieci uzbrojenia terenu na warunkach określonych przez gestorów sieci na koszt zainteresowanego zmianą;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem paliwa o niskim zasiedzeniu – wskazane stosowanie ekologicznych źródeł ciepła (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe).
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3

Przepisy porządkowe i końcowe

§ 7

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w Brusach w rejonie ulic: Kościelnej, Derdowskiego, Wojska Polskiego i Gdańskiej, uchwalonym uchwałą Nr XXVI-133/97 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 6 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 15, poz. 71) dla terenów **23 UI** i **25 UH**, w granicach określonych na rysunku zmiany, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

§ 9

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

Przewodniczący Rady

Robert Skórczewski