

**UCHWAŁA NR XXXV/303/10  
RADY MIEJSKIEJ W BRUSACH**

z dnia 5 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach  
Kasztanowej, Podgórnej oraz Wiśniowej w Brusach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust.8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 27, art. 29 i art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdzając zgodność 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

**Rada Miejska w Brusach uchwała:**

**§ 1.** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Kasztanowej, Podgórnej oraz Wiśniowej w Brusach w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 2.** Plan o którym mowa § 1 obejmuje obszar położony w Brusach w rejonie ulic Kasztanowej, Podgórnej oraz Wiśniowej.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu literami MN,
- 2) teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu literami MN/U,
- 3) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu literami EE,
- 4) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu literami KDL, KDD, KDX, KXX, KDW.

**§ 4. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica opracowania i uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
- 3) linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania - ściśle określone,
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 a określone w Rozdziale 2 i 3 niniejszej uchwały,

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Brusach,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) usługach o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla pomieszczeń mieszkalnych,
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię za-budowy bryły budynku, której nie można przekroczyć w stronę drogi z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię wykuszy, okapów, schodów itp.,
- 7) harmonijnym charakterze zabudowy - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, rodzaj dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji, dachu oraz ich kolorystyka).

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i ogólne zasady zagospodarowania terenów**

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN,
- 2) teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9 MN/U,
- 3) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem 10 EE,
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami 11 KDD i 12 KDD,
- 5) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami 13 KDX, 14 KDX i 15 KDX,
- 6) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem 16 KXX,
- 7) teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 17 KDL,
- 8) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 18 KDW.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie zminimalizowany do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, działalność ta nie może powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego,
- 3) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
- 4) zaleca się ograniczenie zabiegów niwelacyjnych do niezbędnego minimum,

- 5) na etapie projektowania i realizacji inwestycji zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu,
- 6) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy,
- 7) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, zwłaszcza z ustawą o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 roku (Dz. U. Z 2007 r., Nr 39, poz. 251 ze zm.) oraz przepisami lokalnymi; należy dążyć do upowszechnienia wśród mieszkańców selektywnej zbiórki odpadów z zaleceniem podziału na frakcję suchą i moką,
- 8) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej dla nowoprowadzonego zainwestowania, przy czym na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania szczelności zbiorników i zapewnienia okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni przez komunalne, wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,
- 9) zaleca się uzbrojenie terenu w zakresie gospodarki ściekowej, które winno wyprzedzać lub być prowadzone równoległe z budową obiektów kubaturowych; tereny inwestycyjne należy włączyć do istniejących sieci inżynierskich wodno - kanalizacyjnych, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować; nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
- 10) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winno się podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów,
- 11) na granicy funkcji mieszkaniowej muszą być spełnione normy w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, określone w obowiązujących przepisach;
- 12) zalecane jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych sąsiadujących z planowaną zabudową, szczególnie w sąsiedztwie linii kolejowej znajdującej się w pobliżu projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
- 13) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych pochodząca ze źródeł mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, a ich eksploatacja nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych, dla których te standardy ustalono, poza terenem objętym daną funkcją; standardy jakości środowiska muszą być również dotrzymane przez źródła komunikacyjne,
- 14) wskazane jest stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych,
- 15) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 106, poz. 1002 ze zm.).

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu.

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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu,
- 2) na każdej działce (lub działkach będących własnością jednego inwestora) w zabudowie mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej jedno dla samochodów użytkowników stałych oraz jedno dla samochodów osób przebywających czasowo, oraz dodatkowo w ilości niezbędnej dla prowadzonej działalności usługowej,
- 3) wody opadowe z połąci dachowych należy odprowadzać bezpośrednio do odbiornika lub do gruntu w granicach własnej działki,
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 5) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki (z uwzględnieniem zapisów zawartych w ust. 3 pkt 8 i 9),
- 6) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia, zasilanych ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami terenu,
  - b) zasilanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej z istniejących napowietrznych linii niskiego napięcia, przebiegających po terenie opracowania oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej wolno stojącej (kontenerowej),
  - c) lokalizacja stacji na geodezyjnie wydzielonej działce, oznaczonej symbolem 10 EE, o powierzchni ok. 60 m<sup>2</sup> z dostępem do drogi publicznej,
  - d) zasilanie stacji transformatorowej z linii kablowej średniego napięcia wykonanej poprzez skablowanie odcinka linii napowietrznej przebiegającej przez teren opracowania,
  - e) docelowo, po realizacji stacji transformatorowej na terenie opracowania, likwidacja napowietrznej linii średniego napięcia przebiegającej przez tereny oznaczone symbolami 3MN, 6MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN/U, 11 KDD, 12 KDD 16 KXX, 17 KDL; ewentualna wcześniejsza przebudowa lub skablowanie linii może być wykonane na warunkach gestora sieci,
  - f) od istniejącej linii napowietrznej SN obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od osi linii, w przypadku jej przebudowy na linię kablową ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne,
  - g) do czasu przebudowy lub skablowania napowietrznej linii średniego napięcia należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu jej obsługi, konserwacji, awarii i modernizacji,
- 7) na każdej działce (lub działkach stanowiących własność jednego inwestora) należy wyznaczyć miejsca do gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania,
- 8) w projektowanych obiektach zaleca się przewidzieć ogrzewanie nieuciążliwe dla środowiska np elektryczne, olejowe lub gazowe,

- 9) dopuszcza się likwidację lub zmianę istniejących przebiegów sieci uzbrojenia terenu na warunkach określonych przez gestorów sieci,
- 10) zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.
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: ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

### **Rozdział 3. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8MN.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej lub garażowo-gospodarczej,
  - c) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu z uwzględnieniem ustalonych w niniejszej uchwale parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - d) wydzielenie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - e) lokalizację elementów małej architektury,
  - f) realizację sieci uzbrojenia technicznego,
- 2) na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie dla projektowanej zabudowy:
    - na terenie 7MN - 4,0 m od linii rozgraniczającej teren ciągu 15 KDX,
    - dla pozostałych terenów - 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zachować harmonijny charakter zabudowy,
  - c) realizację ogrodzeń o wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem,
- 3) na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów tymczasowych oraz obiektów blaszanych,
  - b) stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i pokrycia dachu,
- 4) istniejący na terenie 8 MN (działka nr 1518/3) punkt szczegółowej poziomej osnowy geodezyjnej II klasy nr 3341453 (nr głowicy WIG 1927) należy zachować w przypadku gdy na miejscu jego posadowienia nie będzie planowany żaden budynek lub budowla; w przeciwnym razie punkt należy usunąć możliwie jak najpóźniej tj. w momencie rozpoczęcia prac budowlanych; o wszelkich zmianach dotyczących wymienionego punktu osnowy należy powiadomić Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 3.



4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) na poszczególnych działkach ustala się możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na dwóch przyległych działkach,
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo-gospodarczych wolnostojących lub zblokowanych przy granicach działek sąsiednich,
- 4) budynki mieszkalne o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i ściance kolankowej do 1,2 m, budynki gospodarcze, garażowe i garażowo - gospodarcze – parterowe (dopuszcza się poddasze użytkowe),
- 5) zalecany maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 0,6 m powyżej średniej wysokości terenu,
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35° - 45°, (dla zabudowy gospodarczej, garażowej i garażowo - gospodarczej zlokalizowanej w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dachy jednospadowe oraz dachy o niższych spadkach,
  - b) wysokość kalenicy budynku mieszkalnego maksymalnie 9,0 m, budynków gospodarczych, garażowych i garażowo - gospodarczych maksymalnie 7,0 m,
  - c) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem przypominającym wyglądem ww. pokrycie w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym – zakaz stosowania kolorów jaskrawoczerwonych,
  - d) główne kalenice nowych budynków mieszkalnych równoległe do drogi lub prostopadłe do granicy z działką sąsiednią, dla działek narożnych – równoległe do jednej z wybranych dróg lub do obu,
  - e) główne kalenice budynków gospodarczych lub garażowych równoległe lub prostopadłe do drogi lub bocznych granic działek,
- 7) zaleca się stosowanie na elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno,
- 8) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 % powierzchni działki.

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:

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się łączenie działek dla potrzeb jednego właściciela,
- 3) na terenie 3 MN dopuszcza się scalenie działek nr 578/3 i 578/2,
- 4) na terenie 4 MN dopuszcza się scalenie działek 590/2 i 590/1 i powtórny podział terenu na 2 działki (zgodnie z rysunkiem planu),

- 5) na terenie 8 MN działkę nr 1518/3 poprzez jej podział (zgodnie z rysunkiem planu) przeznaczają się na poszerzenie działek nr 610/3, 610/4, 610/5, 610/6, 610/7 i 610/8 a przed realizacją inwestycji należy scalić nowo wydzielone działki (zgodnie z rysunkiem planu),
- 6) dopuszcza się podział działki nr 610/9 zmierzający do włączenia wydzielonych działek do przyległych działek nr 610/2, 610/3, 610/4, 610/5, 610/6, 610/7 w celu ich powiększenia z uwzględnieniem ust. 10 pkt 3.

9. Szczegółne 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) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg: oznaczonych symbolami 11 KDD, 12 KDD, 13 KDX, 14 KDX i 15 KDX oraz ul. Brzozowej i ul. Młyńskiej ( z uwzględnieniem pkt 2),
- 2) dla terenu 8 MN obsługa komunikacyjna działek nr 610/3, 610/4 610/5, 610/6, 610/7 i 610/8 (z uwzględnieniem ust. 8 pkt 5) poprzez drogę wewnętrzną 18KDW obejmująca działkę o nr ewid. 610/9, którą należy poszerzyć do szerokości 5,0 m na całej jej długości i zakończyć placem do zawracania (z uwzględnieniem pkt 3),
- 3) dla terenu 8 MN w przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 6 dopuszcza się dostęp do drogi publicznej wszystkich wymienionych w pkt 2) działek przez drogę wewnętrzną obejmującą działkę o nr ewid. 1089/1 znajdującą się poza granicami opracowania niniejszego planu, pod warunkiem jej poszerzenia do szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających na całej jej długości i zakończeniem placem do zawracania oraz pod warunkiem uzyskania notarialnie zagwarantowanej służebności drogowej przejazdu i przechodu przez nią dla wszystkich działek wymienionych w pkt 2),
- 4) dla wszystkich terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 10.

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%.

**§ 8. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9 MN/U.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkalno-usługowej,
  - b) lokalizację zabudowy gospodarczej, magazynowej, garażowej lub garażowo-gospodarczej,
  - c) lokalizację zabudowy usługowej o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa,
  - d) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu z uwzględnieniem ustalonych w niniejszej uchwale parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - e) lokalizację elementów małej architektury i ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem,
  - f) realizację sieci uzbrojenia technicznego,
- 2) na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) maksymalną nieprzekraczalną linię projektowanej zabudowy - 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu ciągu 15 KDX,

b) zachować harmonijny charakter zabudowy.

3) na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:

a) lokalizowania obiektów tymczasowych oraz obiektów blaszanych,

b) stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i pokrycia dachu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zaleca się zastosować pas zieleni izolacyjnej od przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) na działce ustala się możliwość lokalizacji:

a) jednego budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno - usługowego (z uwzględnieniem zapisów zawartych w ust. 8,

b) budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych lub garażowo-gospodarczych, wolno stojących lub dobudowanych do zabudowy usługowej lub mieszkaniowej tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną lub zlokalizowanych przy granicy z działkami sąsiednimi,

2) budynki gospodarcze, magazynowe, garażowe i garażowo - gospodarcze – parterowe (dopuszcza się poddasze użytkowe), pozostałe budynki o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i ściance kolankowej do 1,2 m,

3) zalecany maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 0,6 m powyżej średniej wysokości terenu,

4) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°, (dla zabudowy gospodarczej, magazynowej, garażowej i garażowo - gospodarczej zlokalizowanej w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dachy jednospadowe oraz dachy o niższych spadkach),

b) wysokość kalenicy budynków gospodarczych, garażowych i garażowo -gospodarczych maksymalnie 7,0 m, pozostałej zabudowy maksymalnie 9,0 m,

c) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem przypominającym wyglądem ww. pokrycie w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym – zakaz stosowania kolorów jaskrawoczerwonych,

d) główne kalenice nowych budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych równoległe do drogi, a gospodarczych – równoległe lub prostopadłe do drogi,

5) zaleca się stosowanie na elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno,

6) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni terenu działki,

7) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 % powierzchni działki.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie określa się.



8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszcza się podział terenu na maksymalnie 3 działki ( jak na rysunku planu),

9. Szczegółne 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) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi oznaczonej symbolem 15 KDX,
- 2) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 10.

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%.

**§ 9. 1.** Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem 10 EE.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się .

3. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego: nie określa się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: stacja transformatorowa wolno stojąca (kontenerowa),

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i reklam z wyjątkiem urządzeń związanych z elektroenergetyką,
- b) zgodnie z § 6 ust. 10 pkt 6 ppkt c-g.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z § 6 ust. 10 pkt 7 ppkt c-g.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 0 % .

**§ 10. 1.** Wyznacza się tereny komunikacji:

- 1) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami 11 KDD i 12 KDD,
- 2) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami 13 KDX, 14 KDX i 15 KDX,

- 3) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem 16 KXX,
- 4) teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 17 KDL,
- 5) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu literami 18 KDW.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 3, pkt 3 i 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny 11 KDD, 12 KDD, 13KDX, 14 KDX, 15 KDX, 16 KXX i 17 KDL przeznacza się na realizację celów publicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się.

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: dopuszcza się likwidację drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 18 KDW pod warunkiem zastosowania rozwiązań komunikacyjnych, o których mowa w § 7 ust. 10 pkt 3 wraz z podziałem działki nr 610/9 według zasad określonych w § 7 ust. 8 pkt 6 niniejszej uchwały.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych i reklam z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla terenu oznaczonego symbolem 11 KDD ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,

b) plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m ( jak na rysunku planu),

2) dla terenu oznaczonego symbolem 12 KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,

3) dla terenu oznaczonego symbolem 13 KDX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,

4) dla terenu oznaczonego symbolem 14 KDX:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m,

b) plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m ( jak na rysunku planu); dopuszcza się rezygnację z wyznaczonego jak na rysunku planu placu do zawracania pod warunkiem pojawienia się innego rozwiązania komunikacyjnego poza granicami opracowania niniejszego planu (np. wyznaczenia placu do zawracania lub powiązaniem komunikacyjnym istniejącego ciągu z innymi drogami),

5) dla terenu oznaczonego symbolem 15 KDX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,

b) plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m ( jak na rysunku planu),

6) dla terenu oznaczonego symbolem 16 KXX ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m,

- 7) teren oznaczony symbolem 17 KDL przeznacza się na poszerzenie drogi publicznej lokalnej do szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m (w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu dopuszcza się miejscowo mniejszą szerokość drogi),
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem 18 KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m i zakończenie placem do zawracania,
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 0%.

#### **Rozdział 4. Przepisy porządkowe i końcowe**

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
mgr inż. Robert Skórczewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/303/10  
Rady Miejskiej w Brusach  
z dnia 5 listopada 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Kasztanowej, Podgórznej oraz Wiśniowej w Brusach**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie m. in. o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25 maja 2010 r. do 16 czerwca 2010 r. oraz w ustawowo wyznaczonym terminie tj. do dnia 2 lipca 2010 r. zgłoszono na piśmie następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie O sposobie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	02.07.2010 r.	Mirosława i Stanisław Las ul. Brzozowa 9 89-632 Brusy	4 - Nie wyrażają zgody na poszerzenie ul. Brzozowej i Kasztanowej kosztem działek, które pozostają ich własnością - Wyrażono zgodę na lokalizację ciągu komunikacyjnego 11 KDD kosztem ich działek	5 Działki nr 578/2, 578/3, 578/5	6 17 KDL, 3 MN	7 Uwzględniona	8 W treści planu § 10 ust. 10 pkt 7 zawarto zapis stwarzający możliwość miejscowego zwężenia drogi w uzasadnionych przypadkach
2	02.07.2010 r.	Ryszard Sumionka ul. Kasztanowa 11 89-632 Brusy	-Wyrażono zgodę na poszerzenie ulicy Kasztanowej kosztem jego działek do szerokości 6,0 m, wnosząc jednocześnie o zachowanie odległości od istniejącej zabudowy na działce nr 588	Działki nr 587 i 588	2MN, 4 MN, 14 KDX,	Uwzględniona	Ciąg pieszo jezdny 14 KDX oznaczono na rysunku planu orientacyjną linią rozgraniczającą tereny o różnym sposobie użytkowania co stworzyło możliwość kształtowania przebiegu ciągu na etapie jego realizacji
3	29.06.2010 r.	Magdalena i Edmund Osowsy ul. Brzozowa 9a 89-632 Brusy	- Nie wyrażają zgody na poszerzenie ul. Brzozowej kosztem działki stanowiącej ich własność	Działka nr 578/4	17 KDL, 3 MN	Uwzględniona	W treści planu § 10 ust. 10 pkt 7 zawarto zapis stwarzający możliwość miejscowego zwężenia drogi w uzasadnionych przypadkach

4	29.06.2010 r.	Piotr Kosobudy Wybudowanie 20 89-632 Brusy	Wardyn - Nie wyraził zgody na zlokalizowanie zawrotki na jego działce nr 591/3	Działka nr 591/3	nr 2 MN, 14 KDX	Uwzględniona	Zapis planu (§10 ust. 10 pkt. 4) umożliwia inne rozwiązanie problemu lokalizacji zawrotki na etapie realizacji inwestycji
5	30.06.2010 r.	Helena Nakielska Paweł Nakielski ul. Brzozowa 7 89-632 Brusy	- Nie wyrażają zgody na poszerzenie ul. Brzozowej kosztem działki nr 577/1 ze względu na istniejące ogrodzenie - Wyrażono zgodę na lokalizację ciągu komunikacyjnego 13 KDX kosztem tej działki	Działka nr 577/1	nr 17 KDL, 1 MN	Uwzględniona	W treści planu § 10 ust. 10 pkt 7 zawarto zapis stwarzający możliwość miejscowego zwężenia drogi w uzasadnionych przypadkach

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 czerwca 2010 roku w Urzędzie Miejskim w Brusach. Podczas dyskusji publicznej do protokołu ustnie wniesiono następujące uwagi:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, dla której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	Marek Pestka ul. Słowackiego 7 89-632 Brusy Andrzej Podgórny ul. Podgórna 7, 89-632 Brusy	- Nie wyrazili zgody na zaprojektowanie 5-cio metrowego pasa z przeznaczeniem pod drogę publiczną dojazdową 11KDD -Oświadczyli, że nie wyrażają zgody aby przy ulicy Podgórnej dopuścić lokalizację usług, ze względu na już występującą uciążliwość przejeżdżających samochodów ciężarowych.	Działki nr 5MN, 11 KDD, 15 KDX 602/6, 602/3	nr 5MN, 11 KDD, 15 KDX	Częściowo uwzględniona	- Ciąg komunikacyjny 11 KDD zaprojektowano na całej długości 10,0 metrowy, w ten sposób aby na terenie wszystkich działek przez które będzie przebiegać wydzielić pas jednakowej szerokości tj 5,0 m. - Ciąg pieszo-jedyny oznaczony w projekcie planu symbolem 15 KDX poszerzono do 8,0 m ze względu na projektowane tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, natomiast ograniczenia z tytułu uciążliwości spowodowanej przez samochody ciężarowe regulują zapisy zawarte w § 6 ust. 3 pkt 1, 6, 11 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
2	Piotr Płacki Brusy - Wybudowanie 83 A, 89-632 Brusy	- Oświadczył, że zgadza się na zaproponowany przebieg ciągu komunikacyjnego 11 KDD i nie chciałby aby został on przesunięty w całej szerokości na grunty stanowiące m. in. jego własność.	Działki nr 579, 580	12 KDD, 11 KDD, 1 MN, 3 MN	Uwzględniono	- Ciąg komunikacyjny 11 KDD zaprojektowano na całej długości 10,0 metrowy, w ten sposób aby na terenie wszystkich działek przez które będzie przebiegać wydzielić pas jednakowej szerokości tj 5,0 m
3	Mirosława Las ul. Brzozowa 9, 89-632 Brusy	- Nie wyraziła zgody na poszerzenie ul. Brzozowej i Kasztanowej kosztem działki stanowiącej jej własność i wyraziła opinię że 8,0 m w tym miejscu byłoby wystarczające	Działka nr 578/5	nr 17 KDL, 3 MN	Uwzględniono	-W treści planu § 10 ust. 10 pkt 7 zawarto zapis stwarzający możliwość miejscowego zwężenia drogi w uzasadnionych przypadkach
4	Magdalena Osowska ul. Brzozowa 9A 89-632 Brusy	- Nie wyraziła zgody na poszerzenie ul. Brzozowej kosztem działki stanowiącej jej własność i wyraziła opinię że 8,0 m w tym miejscu byłoby wystarczające	Działka nr 578/4	nr 17 KDL, 3 MN	Uwzględniono	- W treści planu § 10 ust. 10 pkt 7 zawarto zapis stwarzający możliwość miejscowego zwężenia drogi w uzasadnionych przypadkach



5	Maria i Czesław Gerigk ul. Wisniowa 3, 89-632 Brusy	Wnieśli: o możliwość przedłużenia drogi oznaczonej w planie symbolem 18 KDW na działkę o nr 610/8 ze względu na istniejące ukształtowanie terenu	Działka 610/8	nr 8 MN, KDW	18	Uwzględniono	-Na rysunku planu przedłużono drogę o symbolu 18 KDW na teren działki nr 610/8
---	---	--	---------------	--------------	----	--------------	--

PRZEWODNICZĄCY RADY



mgr inż. Robert Skórczewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/303/10

Rady Miejskiej w Brusach

z dnia 5 listopada 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Kasztanowej, Podgórnej oraz Wiśniowej w Brusach.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzygając m. in. 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.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicach Kasztanowej, Podgórnej oraz Wiśniowej w Brusach przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej które należą do zadań własnych gminy:

- wydzielenie i wykup gruntów pod tereny komunikacji publicznej,
- budowa ciągów komunikacyjnych wraz z oświetleniem,
- budowa sieci wodociągowych,
- budowa sieci kanalizacyjnych.

Realizacja ww. inwestycji będzie uzależniona od posiadanych środków, natomiast źródła finansowania zadań stanowiąc będą środki własne pochodzące z budżetu gminy, środki pomocowe, partycypację inwestorów prywatnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego oraz środki z innych źródeł. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**



*mgr inż. Robert Skórczewski*