**UCHWAŁA NR …………..**

**RADY GMINY BRZOZIE**

**z dnia ………….. 2022 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych  
w obrębie Jajkowo, Gmina Brzozie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559, zmiana poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r.   
poz. 503, zmiana poz. 1846 i poz. 2185) oraz uchwały Nr XXI/147/2021 Rady Gminy Brzozie z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jajkowo, 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**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jajkowo, Gmina Brzozie, zgodnie z Uchwałą Nr XXI/147/2021 Rady Gminy Brzozie z dnia 10 marca 2021 r.

Integralnymi częściami uchwały są:

rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie”, stanowiący **załącznik nr 1 i Załącznik nr 2;**

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące   
**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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 4;**

dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 5.**

Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

* + 1. na rysunku planu (Załącznik nr 1) zastosowano następujące oznaczenia graficzne   
       o charakterze obowiązującym:

granica obszaru objętego planem miejscowym,

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

wymiarowanie,

granica obszaru chronionego krajobrazu Dolina Drwęcy,

część parku dworskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków objętego ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,

budynek zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,

* + - 1. przeznaczenie terenu:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

- U – teren zabudowy usługowej,

- U/P – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów   
i magazynów,

- US – teren sportu i rekreacji,

- ZP – teren zieleni urządzonej,

- KDW – teren drogi wewnętrznej.

* + 1. na rysunku planu (Załącznik nr 2) zastosowano następujące oznaczenia graficzne   
       o charakterze obowiązującym:

granica obszaru objętego planem miejscowym,

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

wymiarowanie,

* + - 1. przeznaczenie terenu:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- KDW – teren drogi wewnętrznej.

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.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

* + 1. budynku bliźniaczym – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;

budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;

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 oraz wiat;

głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu;

maksymalnej 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, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;

* + 1. miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane   
       w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym, podziemnym;

niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;

obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu   
zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

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;

rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 i załącznik nr 2, wykonane   
na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego   
i kartograficznego;

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;

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 m2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
 i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);

wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu   
w najniżej położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;

wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony   
w przepisach odrębnych.

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

1. Planem objęto obszar (załącznik nr 1 i załącznik nr 2) o powierzchni ok. 23,37 ha.

* 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

**MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

**U –** teren zabudowy usługowej,

**U/P –** teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

**US** – teren sportu i rekreacji

**ZP** – teren zieleni urządzonej,

**KDW** – teren drogi wewnętrznej.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

* + 1. maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 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:

na rysunku planu określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,

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;

* + 1. w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:

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,

* + - 1. o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu lub stropodachu istniejącego budynku przy przeprowadzeniu remontu, rozbudowy, nadbudowy w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone.
    1. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy;
    2. możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów,   
       dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej.

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

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;

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;

* + 1. w terenach: **1.01.MN/U, 1.02.MN/U i 1.03.MN/U**, w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, usytuowanych od strony drogi krajowej nr 15, ze względu na występowanie okresowo znaczącego źródła hałasu, należy zastosować materiały budowlane (w tym stolarkę okienną i drzwiową), które zminimalizowałyby oddziaływanie hałasu, zgodnie   
       z przepisami odrębnymi;

przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:

dziko występujących roślin objętych ochroną,

dziko występujących zwierząt objętych ochroną,

dziko występujących grzybów objętych ochroną;

dla terenów **MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;

dla terenów **MN/U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych;

dla terenu **U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, określony w przepisach odrębnych;

dla terenu **U/P** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, określony w przepisach odrębnych;

dla terenu **US** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, określony w przepisach odrębnych;

nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

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

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

w granicach obszaru objętego planem położony jest obiekt o wartości historyczno-kulturowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu miejscowego – obora w zespole folwarcznym z 1 ćw. XX w. (działka nr 28/47);

* + 1. zasady ochrony dla budynku obory:

nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu obory 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,

wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd budynku obory i terenu ujętego   
w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

* + 1. w granicach obszaru objętego planem położona jest część parku dworskiego w miejscowości Jajkowo, założonego na przełomie XIX i XX w., ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objętego ochroną na podstawie planu miejscowego;
    2. zasady ochrony dla parku dworskiego:
       1. zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej,
       2. nakaz pozostawienia terenu jako biologicznie czynnego,
       3. dopuszczenie lokalizacji obiektów architektury ogrodowej związanej  
          z funkcjonowaniem terenu zieleni.

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

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

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.

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

* + 1. parametry dla działek budowlanych, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
       1. minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych   
          z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych ślepo),
       2. minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych,
       3. kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60o-120o z wyjątkiem trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt położenia granicy w przedziale 45o-135o;
    2. nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

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 – załącznik nr 1);

dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

obsługę komunikacyjna obszaru objętego planem zapewnia się z drogi krajowej nr 15, drogi powiatowej nr 1825C, drogi gminnej 080301C, i drogi gminnej nr 080302C, zlokalizowanymi poza granicami opracowania planu;

dopuszczenie dostępu do dróg publicznych przez drogi wewnętrzne (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;

dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne   
i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;

* + 1. dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;

* + 1. miejsca do parkowania:
       1. dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum:
          - mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,
          - usługowej – 3 miejsca na 100 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
          - 2 miejsca na 1000 m2 powierzchni terenu sportu i rekreacji;
          - produkcyjnej, składów i magazynów – 3 miejsca na 10 pracowników;
       2. 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;
       3. obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić   
          w górę do liczby całkowitej;
       4. do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych   
          w garażu;
       5. dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

zaopatrzenie w wodę:

* + - 1. nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami   
         o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

przy braku możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej,   
dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody;

do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody  
w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

* + 1. odprowadzenie ścieków:

do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,

przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej,   
dopuszcza się ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

* + 1. zaopatrzenie w energię elektryczną:

w postaci linii napowietrznych i linii kablowych instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) – 0,4 – 15kV,

z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie   
z przepisami odrębnymi,

w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej;

* + 1. zaopatrzenie w gaz:

z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,

dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;

* + 1. zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    2. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,

z powierzchni utwardzonych związanych z usługami oraz produkcją, składami   
i magazynami – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy,  
po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody   
do gruntu lub do urządzeń wodnych;

* + 1. zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
    2. w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego   
       z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania   
i użytkowania terenów – do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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.

1. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

**Rozdział 2**

**Ustalenia szczegółowe**

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.01.MN, 1.02.MN, 1.03.MN, 1.04.MN, 1.05.MN, 1.06.MN, 1.07.MN, 2.01.MN, 2.02.MN i 2.03.MN,** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

* 1. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.
  2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
     1. maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
     2. intensywność zabudowy do działki budowlanej:

minimalną – 0,05,

maksymalną – 0,6;

* + 1. maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
    2. udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,
    3. parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

wysokość: nie większa niż 9,0 m,

geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20º   
do 45º;

* + 1. parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:

wysokość: nie większa niż 6,0 m,

geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci   
do 40º,

dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

* + 1. dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
    2. dostępność komunikacyjną dla terenu:

**1.01.MN i 1.02.MN** – z terenu 1.02.KDW i z drogi powiatowej nr 1825C (poza granicami opracowania planu),

**1.03.MN i 1.04.MN** – z terenu 1.01.KDW,

**1.05.MN** – z terenu 1.06.KDW i z drogi gminnej nr 080302C (poza granicami opracowania planu),

**1.06.MN, 1.07.MN, 2.01.MN i 2.03.MN** – z drogi gminnej nr 080301C (poza granicami opracowania planu),

**2.02.MN** – z terenów 2.01.KDW i 2.02.KDW oraz z drogi gminnej nr 080301C (poza granicami opracowania planu);

* + 1. minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
       1. wolnostojącej – 800 m2,
       2. bliźniaczej – 400 m2.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.01.MN/U, 1.02.MN/U, 1.03.MN/U i 1.04.MN/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

* 1. 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.
  2. 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).
  3. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.
  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. maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
     2. intensywność zabudowy do działki budowlanej:

minimalną – 0,02,

maksymalną – 0,8;

* + 1. maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
    2. udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:

mieszkaniowej – minimum 50%,

mieszkaniowo-usługowej – minimum 40%,

usługowej – minimum 30%;

* + 1. parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 5:

wysokość: nie większa niż 9,5 m,

geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20º   
do 45º;

* + 1. parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:

wysokość: nie większa niż 6,0 m,

geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci   
do 40º,

dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

* + 1. dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
    2. dostępność komunikacyjną dla terenu:

**1.01.MN/U i 1.02.MN/U** – z terenu 1.01.KDW,

**1.03.MN/U** – z drogi krajowej nr 15 (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1.04.KDW,

**1.04.MN/U** – z terenu 1.05.KDW oraz z drogi gminnej nr 080302C (poza granicami opracowania planu);

* + 1. minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
       1. mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m2,
       2. mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m2,
       3. mieszkaniowo-usługowej – 900 m2,
       4. usługowej – 1000 m2.

1. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1.01.U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
   1. 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.
   2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
      1. maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
      2. intensywność zabudowy do działki budowlanej:
         1. minimalną – 0,02,
         2. maksymalną – 0,8;
      3. maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
      4. udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
      5. parametry i wskaźniki dla budynków:
         1. wysokość: nie większa niż 9,0 m,
         2. geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º,
      6. dostępność komunikacyjną – z terenu 1.04.KDW,
      7. minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m2.
2. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1.01.U/P** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
   1. 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.
   2. W terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.
   3. W terenie dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych.
   4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
      1. w terenie 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. maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
      3. intensywność zabudowy do działki budowlanej:

minimalną – 0,02,

maksymalną – 1,2;

* + 1. maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
    2. udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
    3. parametry i wskaźniki dla budynków:

wysokość: nie większa niż 12,0 m,

geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci   
do 45º;

* + 1. dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi krajowej nr 15 (poza granicami opracowania planu) i z terenu 1.04.KDW;
    2. minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m2.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1.01.US** ustala się przeznaczenie – teren sportu i rekreacji.
   1. Teren sportu i rekreacji, w tym w szczególności publiczny: plac zabaw, boisko do gier, w tym również zagospodarowanie w formie parku.
   2. Dopuszcza się lokalizację budynków i kontenerów związanych wyłącznie z funkcją sportu i rekreacji.
   3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
      1. maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
      2. intensywność zabudowy do działki budowlanej:

minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,

maksymalną – 0,10;

* + 1. maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
    2. udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 70%,
    3. parametry dla budynków i kontenerów:

wysokość: nie większa niż 3,5 m,

geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci   
do 30º;

* + 1. dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi powiatowej nr 1825C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1.03.KDW;
    2. minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

1. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1.01.ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
   1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
      1. teren obejmuje część parku dworskiego w miejscowości Jajkowo, założonego na przełomie XIX i XX w., ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objętego ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
      2. zakaz lokalizacji budynków;
      3. dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.
2. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.01.KDW,** **1.02.KDW, 1.03.KDW, 1.04.KDW, 1.05.KDW, 1.06.KDW, 2.01.KDW i 2.02.KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
   1. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:
      1. dla terenu **1.01.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 5,0 m, zakończonego placami do zawracania oraz zakończonego ślepo od strony drogi krajowej nr 15 (bez możliwości włączenia do drogi krajowej nr 15);
      2. dla terenu **1.02.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 6,0 m, zakończonego placem do zawracania;
      3. dla terenu **1.03.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m;
      4. dla terenu **1.04.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 5,0 m;
      5. dla terenu **1.05.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 4,0 m;
      6. dla terenu **1.06.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m, zakończonego placem do zawracania;
      7. dla terenu **2.01.KDW** - plac do zawracania;
      8. dla terenu **2.02.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 5,0 m, zakończonego placem do zawracania;
      9. szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      10. dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3**

**Przepisy końcowe**

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.)

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzozie

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

Maria Florkiewicz

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

*mgr Artur Składanek*

Asystent projektanta:

*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

*mgr inż. Marta Wiśniewska*

Autor prognozy skutków finansowych:

*mgr Monika Bernacka-Klein*

**Okres opracowania: *listopad 2022 r.***