

UCHWAŁA NR XXXV/260/2023
RADY GMINY BRZOSIE

z dnia 1 marca 2023 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 2023 r. poz. 40) 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, poz. 2185 i poz. 2747) 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

§ 1. 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.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) 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;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu (Załącznik nr 1) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) granica obszaru chronionego krajobrazu Dolina Drwęcy,
 - g) część parku dworskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków objętego ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - h) budynek zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - i) 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.
- 2) na rysunku planu (Załącznik nr 2) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) przeznaczenie terenu:
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - KDW – teren drogi wewnętrznej.
- 3) 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.

§ 4. 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;
- 2) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 3) 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;
- 4) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połączenia dachu;
- 5) 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;
- 6) 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 naziemnym, podziemnym;
- 7) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 8) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 9) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 10) 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;

- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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.);
- 15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 16) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

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

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

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- 3) U – teren zabudowy usługowej,
- 4) U/P – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 5) US – teren sportu i rekreacji
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 7) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. 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:
 - a) na rysunku planu określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnych linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnych liniach wymiarowania, może ona także przebiegać po elewacji frontowej istniejącej zabudowy;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
 - a) 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,
 - b) 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.
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy;

5) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej.

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

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 5) dla terenów MN należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 6) dla terenów MN/U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 7) dla terenu U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, określony w przepisach odrębnych;
- 8) dla terenu U/P należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, określony w przepisach odrębnych;
- 9) dla terenu US należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, określony w przepisach odrębnych;
- 10) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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.

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

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

- 1) 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 l ćw. XX w. (działka nr 28/47);
- 2) zasady ochrony dla budynku obory:
 - a) 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,
 - b) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd budynku obory i terenu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) 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;
- 4) zasady ochrony dla parku dworskiego:
 - a) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej,
 - b) nakaz pozostawienia terenu jako biologicznie czynnego,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów architektury ogrodowej związanej z funkcjonowaniem terenu zieleni.

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

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

§ 13. 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.

§ 14. 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:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych ślepo),
 - b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych,
 - c) 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.

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

- 1) 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);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi krajowej nr 15, drogi powiatowej nr 1825C, drogi gminnej 080301C i drogi gminnej nr 080302C, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu;
- 2) 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;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 7) miejsca do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum dla zabudowy:
 - 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;
 - b) 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;
 - c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
 - d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu;
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ mm,
 - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody;
 - c) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 60$ mm,
 - b) 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;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci linii napowietrznych i linii kablowych instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) – 0,4 – 15kV,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej;
- 11) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE $\varnothing 32$ mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 12) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,

- b) 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;
- 14) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 15) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. 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.

§ 18. 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.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 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.

2. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. 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:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 8) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) 1.01.MN i 1.02.MN – z terenu 1.02.KDW i z drogi powiatowej nr 1825C (poza granicami opracowania planu),
 - b) 1.03.MN i 1.04.MN – z terenu 1.01.KDW,
 - c) 1.05.MN – z terenu 1.06.KDW i z drogi gminnej nr 080302C (poza granicami opracowania planu),
 - d) 1.06.MN, 1.07.MN, 2.01.MN i 2.03.MN – z drogi gminnej nr 080301C (poza granicami opracowania planu),

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

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

a) wolnostojącej – 800 m²,

b) bliźniaczej – 400 m².

§ 21. 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.

2. 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.

3. 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).

4. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

5. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować, jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

6. 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:

a) minimalną – 0,02,

b) 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 dla zabudowy:

a) mieszkaniowej – minimum 50%,

b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 40%,

c) usługowej – minimum 30%;

5) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 5:

a) wysokość: nie większa niż 9,5 m,

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

6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:

a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,

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

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

7) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);

8) dostępność komunikacyjną dla terenu:

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

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

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

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
- c) mieszkaniowo-usługowej – 900 m²,
- d) usługowej – 1000 m².

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1.01.U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. 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.

3. 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:
 - a) minimalną – 0,02,
 - b) 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:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
- 6) dostępność komunikacyjną – z terenu 1.04.KDW,
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1.01.U/P ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. 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.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. W terenie dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych.

5. 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:
 - a) minimalną – 0,02,
 - b) maksymalną – 1,2;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków:

- a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi krajowej nr 15 (poza granicami opracowania planu) i z terenu 1.04.KDW;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 24. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1.01.US ustala się przeznaczenie – teren sportu i rekreacji.

2. Teren sportu i rekreacji, w tym w szczególności publiczny: plac zabaw, boisko do gier, w tym również zagospodarowanie w formie parku.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków i kontenerów związanych wyłącznie z funkcją sportu i rekreacji.

4. 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:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – 0,10;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 70%,
- 5) parametry dla budynków i kontenerów:
 - a) wysokość: nie większa niż 3,5 m,
 - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 6) dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi powiatowej nr 1825C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1.03.KDW;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1.01.ZP ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. 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.

§ 26. 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.

2. 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, zakończonych placami do zawracania oraz zakończonych 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, zakończonych 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, zakończony 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, zakończony 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

§ 27. 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.).

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzozie.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 30. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Brzozie.

Przewodnicząca Rady Gminy
Brzozie

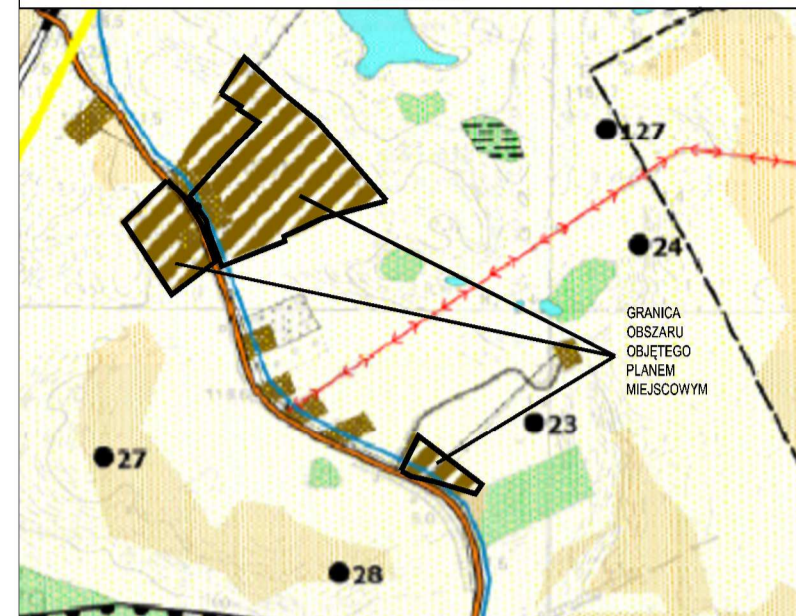
Maria Florkiewicz



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE JAJKOWO, GMINA BRZOZIE

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXXV/260/2023
Rady Gminy Brzozie z dnia 1 marca 2023 r.

SKALA 1:1000
Powierzchnia obszaru opracowania - ok. 4,63 ha
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Brzozie
Skala 1:10 000



KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

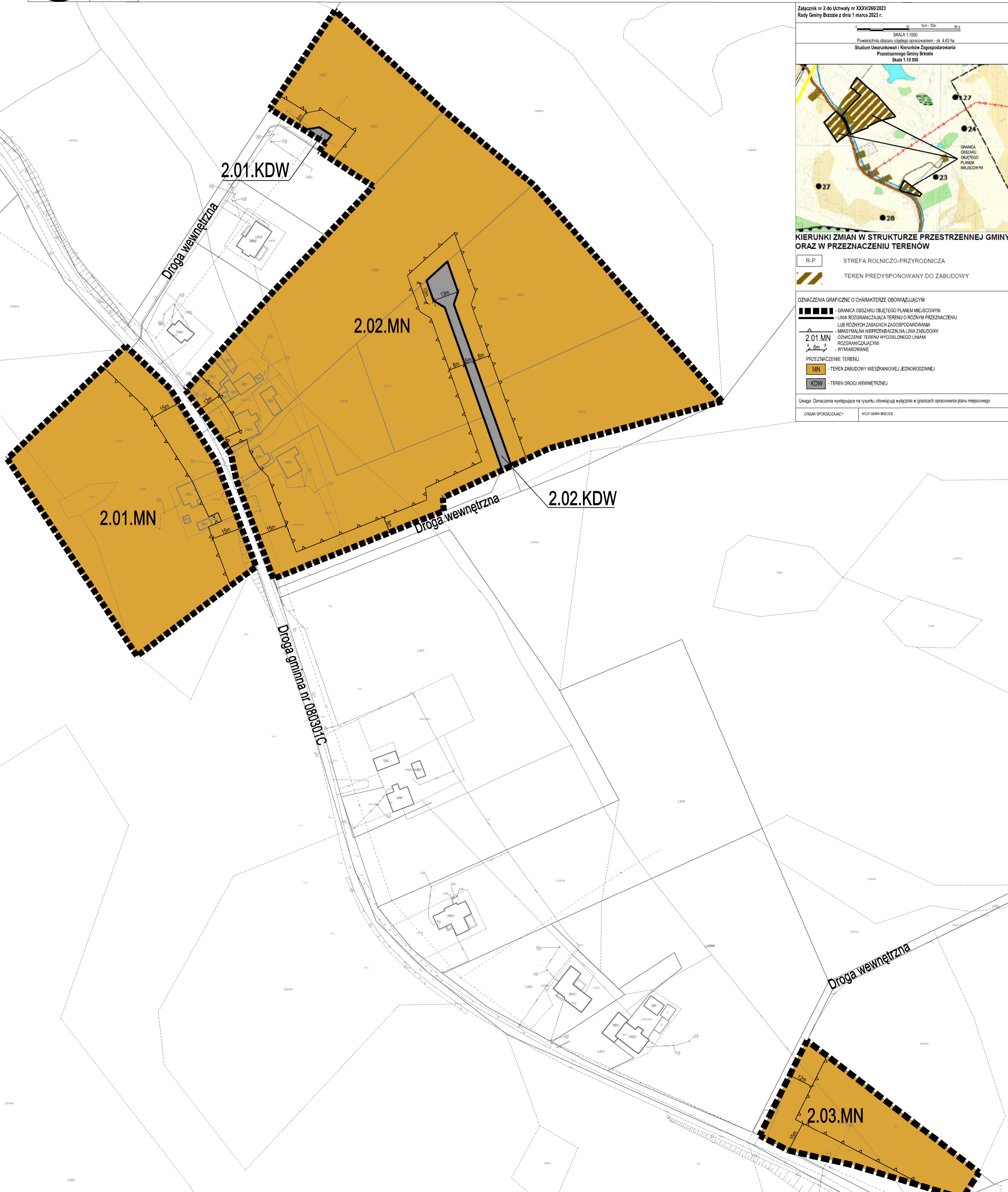
- R-P STREFA ROLNICZO-PRZYRODNICZA
- TEREN PREDYSPONOWANY DO ZABUDOWY

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIAZUJĄCYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU WYDZIEŁONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI WYMIAROWANIE
- PRZEZNACZENIE TERENU
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WOJCI GMINY BRZOZIE



ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY BRZOZIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w obrębie Jajkowo, Gmina Brzozie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu został wyłożony dwukrotnie.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach **od 25 lipca 2022 r. do 16 sierpnia 2022 r.**, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jajkowo, Gmina Brzozie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana **w dniu 3 sierpnia 2022 r.** oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. **do dnia 31 sierpnia 2022 r.** wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona przez Wójta i w związku z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagała rozstrzygnięcia przez Radę Gminy.

Treść uwagi, która wpłynęła podczas pierwszego wyłożenia planu miejscowego:

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 wójta, w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	17.08. 2022 r.	Złożona przez: osobę fizyczną (szczegółowe dane znajdują się w teczce planistycznej)	Umożliwienie rozbudowy warsztatu samochodowego o usługi blacharsko-lakiernicze. Zmiana części terenu 1.04.MN/U na teren 1.01.U	Działka nr 28/56, obręb geodezyjny Jajkowo	1.04.MN/U Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	Uwaga uwzględniona	-	-	-	Wniosek wpłynął w terminie i został uwzględniony. Uwzględnienie uwagi wymaga konieczności ponownego zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu miejscowego. W związku z uwzględnieniem uwagi przez Wójta Gminy Brzozie, nie wyniknęła konieczność rozstrzygnięcia uwagi przez Radę Gminy Brzozie, wynikająca z art. 17 pkt. 14.

Załącznik:

- uwaga wniesiona na piśmie.

W trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach **od 5 grudnia 2022 r. do 27 grudnia 2022 r.**, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jajkowo, Gmina Brzozie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana **w dniu 21 grudnia 2022 r.** oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. **do dnia 11 stycznia 2023 r.** nie wpłynęła żadna uwaga i w związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) jest bezprzedmiotowe.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) zadania własne gminy.

W związku z tym, iż na terenie objętym planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa prognozuje się, że gmina nie poniesie kosztów wybudowania tej sieci w najbliższym czasie. Natomiast nie wyklucza się, iż w przyszłości zaistnieje konieczność rozbudowy sieci wodociągowej, której koszty poniesie gmina.

Ze względu na to, że plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków prognozuje się, że w rozpatrywanym okresie czasu gmina również nie poniesie kosztów związanych z budową sieci kanalizacyjnej.

Na terenie planu nie przewiduje się przeznaczenia terenów pod nowe drogi publiczne ani pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Gmina nie ma obowiązku wykupu terenów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne. Natomiast biorąc pod uwagę fakt, iż gmina jest właścicielem drogi wewnętrznej, dla której w projekcie planu zaprojektowano poszerzenie w postaci zawrotek, prognozuje się że, gmina wykupi te tereny przyległe do drogi wewnętrznej gminnej (część terenu 1.01.KDW o powierzchni 300 m²).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXV/260/2023

Rady Gminy Brzozie

z dnia 1 marca 2023 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do 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 2023 r. poz. 40) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Brzozie rozpoczął na podstawie 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.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 poz. 1029 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46. pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym 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. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Brzozie.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

- a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
- b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – obszar objęty planem położony jest częściowo w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Drwęcy;

4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

a) 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),

b) 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;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa;

7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych i gminy Brzozie;

8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

c) U – teren zabudowy usługowej,

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

e) U/S – teren sportu i rekreacji,

f) ZP – teren zieleni urządzonej,

g) KDW – teren drogi wewnętrznej.

10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy): elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

a) opublikowano w dniu 16 kwietnia 2021 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Czas Brodnicy” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,

b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2022 r. do 16 sierpnia 2022 r., obwieszczenie zostało wywieszane „na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Czas Brodnicy”; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 3 sierpnia 2022 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia została zgłoszona 1 uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Brzozie. Ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie pierwszego wyłożenia zostały umieszczone na BIP Gminy Brzozie,

c) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie ponownego wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2022 r. do 27 grudnia 2022 r., obwieszczenie zostało wywieszone „na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Czas Brodnicy”; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 21 grudnia 2022 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie zostały zgłoszone żadne uwagi. Ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko w trakcie ponownego wyłożenia zostały umieszczone na BIP Gminy Brzozie.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzozie”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na:

- a) terenach zurbanizowanych,
- b) terenach predysponowanych do zabudowy.

4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze krajowej nr 15, drodze powiatowej nr 1825C, drodze gminnej 080301C i drodze gminnej nr 080302C (poza granicami opracowania planu), przylegającymi do granic opracowania planu, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;

2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania lub w przylegających drogach przebiega sieć telekomunikacyjna, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa.

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenów:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- c) zabudowy usługowej,
- d) zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- e) usług sportu,
- f) zieleni urządzonej,
- g) komunikacji (KDW);

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Brzozie – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Brzozie, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Brzozie i przyjęta Uchwałą Nr XXX/218/2022 Rady Gminy Brzozie z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzozie oraz

aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie Gminy Brzozie; opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.