

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRZOSIE
z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2021 r. poz. 1372, zmiana poz. 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986) oraz uchwały Nr XXI/146/2021 Rady Gminy Brzozie z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Brzozie, 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 Brzozie, Gmina Brzozie, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXI/146/2021 Rady Gminy Brzozie z dnia 10 marca 2021 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzozie”, stanowiący **załącznik nr 1, załącznik nr 2, Załącznik nr 3 i Załącznik nr 4;**
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 5;**
- 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 6;**
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 7.**

§ 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od naturalnego zbiornika wodnego,
 - e) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - f) wymiarowanie,
 - g) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
 - h) przeznaczenie terenu;

- 2) 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,
 - strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od terenu cmentarza,
 - strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
 - budynek zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - strefa „OW” ochrony archeologicznej,
 - pas zieleni izolacyjnej,
 - przeznaczenie terenów;
- 3) na rysunku planu (Załącznik nr 3) 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,
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100 m od naturalnego zbiornika wodnego,
 - oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - wymiarowanie,
 - strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
 - pas zieleni izolacyjnej,
 - przeznaczenie terenów;
- 4) na rysunku planu (Załącznik nr 4) 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,
 - strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
 - przeznaczenie terenów;
- 5) 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:

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

- 2) 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, wiat, ramp oraz stref dostaw;
- 3) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połączenia dachu;
- 4) 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;
- 5) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;
- 6) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) 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;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3 i załącznik nr 4, wykonane na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 10) 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;
- 11) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 12) 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;
- 13) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 15) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 2,0 m od poziomu terenu.

§ 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, załącznik nr 2, załącznik 3 i załącznik nr 4) o powierzchni około 39,28 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **R** – teren rolniczy,
- 2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- 3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- 5) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 6) **U** – teren zabudowy usługowej,
- 7) **U/MN** – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 8) **U/P** – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 9) **Z** – teren zieleni nieurządzonej,
- 10) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej,
- 11) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 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 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;
- 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 z dopuszczeniem dokonania remontu, rozbudowy, nadbudowy.

§ 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) 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;
- 4) dla terenów **MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 5) dla terenu **MW** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, 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 terenów **U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 8) dla terenu **U/P i U/MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, określony w przepisach odrębnych;
- 9) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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 położone są obiekty o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego:
 - a) budynek mieszkalny, Brzozie 16 (działka nr 416/3),
 - b) budynek mieszkalny, Brzozie 17 (działka nr 414/1);
- 2) zasady ochrony dla budynków wymienionych w pkt 1:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy 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) zakaz ocieplania elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - c) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach écru, beżowych i „cieplej” szarości,
 - d) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd zabudowy ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) w granicach obszaru objętego planem położone są nieruchome zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne nieekspozowane) z nawarstwieniami kulturowymi, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego, dla których wyznaczono strefę OW;
- 4) ochronę zabytków archeologicznych należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 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) możliwość scalania i dokonywania podziałów nieruchomości w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach niniejszego paragrafu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic,
 - c) regulacji pasów drogowych;
- 2) możliwość utworzenia nowej drogi bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki bez określania minimalnych wielkości wydzielanych działek budowlanych.
- 4) 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;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w rozdziale 2, nie dotyczy działek przeznaczonych pod tereny dróg;
- 6) 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 zagospodarowaniu terenów ze względu na sąsiedztwo terenów cmentarzy (położonych poza granicami opracowania planu miejscowego):

- a) w odległości do 50,0 m w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występują ograniczenia dotyczące w szczególności: zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów związanych z przechowywaniem i przetwórstwem artykułów żywnościowych oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) w odległości od 50,0 m do 150,0 m występują ograniczenia dotyczące zaopatrzenia budynków w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odległości (stref ochrony sanitarnej), o których mowa w pkt. 1 oznaczono odpowiednio na rysunku planu;
 - 3) 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);
 - 4) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 5) dla części terenu **1.01.MN** położonego w sąsiedztwie lasu występują ograniczenia związane z lokalizacją budynków, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 powiatowej nr 1806C, drogi powiatowej nr 1808C, drogi powiatowej nr 1809C, drogi gminnej 080306C, i drogi gminnej nr 080317C, zlokalizowanymi poza granicami opracowania planu;
- 2) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy realizować w granicach terenu inwestycji w ilości minimum dla zabudowy:
 - a) zagrodowej – 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,
 - c) mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,
 - d) usługowej – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - e) produkcyjnej, składów i magazynów – 3 miejsca na 10 pracowników;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy zapewnić dla obiektów nowoplanowanych, a obliczoną ilość miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 4) do bilansu ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wlicza się także miejsca w garażu;
- 5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;

- 10) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 11) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielone działki o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) 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 z uwzględnieniem odpowiednio zapisów §15 pkt 1;
 - c) zakazuje się wykonywania ujęć wody dla terenów: 2.02.RM (w części), 2.06.MN (w części), 2.07.MN (w części), 2.08.MN (w części), 2.09.MN (w części), 2.06.MN/U, 3.01.U (w części) i 4.04.MN/U (w części) – zgodnie z wyznaczoną strefą ochrony sanitarnej, a także wykorzystywania jej na potrzeby gospodarcze w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza;
 - d) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) 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;

- 18) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 19) 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 – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 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.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.01R** ustala się przeznaczenie – teren rolniczy.

2. Tereny rolnicze z przeznaczeniem wyłącznie do produkcji rolnej o charakterze roślinnym.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków – nie wystąpiła potrzeba określania
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu – z terenu 2.03.KDW oraz z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez tereny 2.01.RM i 2.02.RM;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **2.01RM i 2.02.RM** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz obsłudze rolnictwa.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenie **2.02.RM** położone są obiekty o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) w terenach wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących chowu i hodowli zwierząt oraz ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do maks. 10DJP (dużych jednostek przeliczeniowych);

- 3) dopuszczenie prowadzenia istniejących przedsięwzięć dotyczących chowu i hodowli zwierząt powyżej 10DJP, o których mowa w pkt 2, bez możliwości zwiększenia ilości obsady zwierząt;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 5) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – 0,5;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynku, o którym mowa w pkt 1:
 - a) wysokość: bez zmian,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - c) geometria dachu: bez zmian;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 10) parametry i wskaźniki dla budynków związanych z obsługą rolnictwa (w tym inwentarskie i magazynowe):
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 11) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 12) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 13) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) **2.01.RM** – z terenu 2.03.KDW i z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu),
 - b) **2.02.RM** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu).
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1.01.MN, 2.01.MN, 2.02.MN, 2.03.MN, 2.04.MN, 2.05.MN, 2.06.MN, 2.07.MN, 2.08.MN, 2.09.MN, 3.01.MN, 3.02.MN, 4.01.MN, 4.02.MN, 4.03.MN i 4.04.MN, ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenach **1.01.MN i 2.04.MN** położone są nieruchome zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne nieekspozowane) z nawarstwieniami kulturowymi, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego, dla których wyznaczono strefę OW – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 9) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) **1.01.MN** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 1.01.KDW,
 - b) **2.01.MN i 2.02.MN** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu),
 - c) **2.03.MN** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 2.03.KDW,
 - d) **2.04.MN i 2.05.MN** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez drogę gminną niepubliczną (poza granicami opracowania planu) oraz teren 2.01.KDW i 2.02.KDW,
 - e) **2.06.MN** – z terenu 2.01.KDD i z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez drogę gminną niepubliczną (poza granicami opracowania planu),
 - f) **2.07.MN** – z terenu 2.01.KDD,
 - g) **2.08.MN** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 2.06.MN/U,
 - h) **2.09.MN** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 2.04.KDW,

- i) **3.01.MN i 3.02.MN** – z drogi gminnej nr 080317C (poza granicami opracowania planu),
 - j) **4.01.MN i 4.02.MN** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 4.01.KDW,
 - k) **4.03.MN** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 4.02.KDW i 4.03.KDW, dla działek nr 171/1 i 173/3 z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu),
 - l) **4.04.MN** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 4.02.KDW i 4.03.KDW;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **2.01.MN/U, 2.02.MN/U, 2.03.MN/U, 2.04.MN/U, 2.05.MN/U, 2.06.MN/U, 4.01.MN/U, 4.02.MN/U, 4.03.MN/U i 4.04.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. 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:
 - 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. 4:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) 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) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - d) 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) **2.01.MN/U** – z drogi gminnej niepublicznej (poza granicami opracowania planu),
 - b) **2.02.MN/U i 2.03.MN/U** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez drogę gminną niepubliczną (poza granicami opracowania planu) oraz teren 2.01.KDW i 2.02.KDW,
 - c) **2.04MN/U i 2.06.MN/U** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu),
 - d) **2.05MN/U** – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu),
 - e) **4.01MN/U, 4.02MN/U i 4.03.MN/U** – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) poprzez teren 4.02.KDW i 4.03.KDW,
 - f) **4.04MN/U** – z drogi powiatowej nr 1809C (poza granicami opracowania planu);
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
- a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 900 m²,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 1200 m²,
 - c) usługowej – 1500 m².

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.01.MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 2,0;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 4,0,
 - c) geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
 - a) w przypadku garaży dopuszcza się budynki jedno lub wielostanowiskowe,
 - b) wysokość: nie większa niż 2,5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 1,0,
 - d) geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połaci do 15°,

- e) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi powiatowej nr 1806C (poza granicami opracowania planu) poprzez drogę gminną niepubliczną (poza granicami opracowania planu);
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3.01.U** ustala się przeznaczenie – teren 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 terenie 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. 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) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąci do 45°,
- 6) nakaz nasadzenia w terenie **3.01.U** zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m od strony terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (poza granicami opracowania planu);
- 7) dostępność komunikacyjną – z drogi gminnej niepublicznej (poza granicami opracowania planu),
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **4.01.U** ustala się przeznaczenie – teren 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 terenie 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. 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 – 1,6;
- 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 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 40°;
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dostępność komunikacyjną – z terenu 4.03.KDW;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1.01.U/MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zabudowę o funkcji usługowej można realizować jako budynki samodzielne lub razem z funkcją mieszkaniową, przy czym zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w połączeniu z budynkiem usługowym.

3. 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.

4. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży surowców energetycznych

wykorzystywanych do ogrzewania budynków, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (w szczególności zakłady pogrzebowe).

5. 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 – 1,0;
- 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) usługowo-mieszkaniowej – minimum 40%,
 - b) usługowej – minimum 30%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 2:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu – z terenu 1.01.KDW;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
 - a) usługowo-mieszkaniowej – 1200 m²,
 - b) usługowej – 1500 m².

§ 27. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.01.U/P** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

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 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) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,02,
 - b) maksymalną – 1,2;

- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
 - c) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 6) nakaz nasadzenia w terenie zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m od strony terenu **2.04.MN/U**, w przypadku gdy budynki w terenie **2.04.MN/U** nie będą powiązane funkcjonalnie, w tym komunikacyjnie, z budynkami w terenie **2.01.U/P**;
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu – z drogi powiatowej nr 1808C (poza granicami opracowania planu) poprzez drogę gminną niepubliczną (poza granicami opracowania planu);
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **2.01.Z**, **2.02.Z**, **2.03.Z** i **2.04.Z** i **3.01.Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) teren zieleni nieurządzonej o charakterze ochronnym;
- 3) w terenie **2.01.Z**, **2.02.Z**, **2.03.Z** i **2.04.Z** i **3.01.Z** nakaz zachowania przebiegu kanałów melioracyjnych, utrzymanie ich jako otwartych oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do ich brzegów;
- 4) dopuszczenie wycinki drzew oraz krzewów wyłącznie celem zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego,
- 5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2.01.KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających minimum 9,0 m;
- 2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.01.KDW**, **2.01.KDW**, **2.02.KDW**, **2.03.KDW**, **2.04.KDW**, **4.01.KDW**, **4.02.KDW** i **4.03.KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenach **1.01.KDW** i **2.02.KDW** położone są nieruchome zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne nieekspozowane) z nawarstwieniami kulturowymi, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego, dla których wyznaczono strefę OW – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w §10;
- 2) dla terenu **1.01.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m, zakończonego placem do zawracania;

- 3) dla terenu **2.01.KDW** poszerzenie do 5,0 m;
- 4) dla terenu **2.02.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m, zakończonego placami do zawracania;
- 5) dla terenu **2.03.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 9,0 m, zakończonego placem do zawracania;
- 6) dla terenu **2.04.KDW** poszerzenie do 6,5 m;
- 7) dla terenu **4.01.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m, zakończonego placem do zawracania;
- 8) dla terenu **4.02.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m;
- 9) dla terenu **4.03.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m;
- 10) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 31. 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.)

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzozie

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

§ 34. 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: styczeń 2022 r.