

**UCHWAŁA NR XXXI/221/2022
RADY GMINY BRZOSIE**

z dnia 22 czerwca 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 2022 r. poz. 559, zmiana: poz. 1005 i poz. 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 wyrysem 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:
 - 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) strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od terenu cmentarza,
 - g) strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
 - h) budynek zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - i) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
 - j) pas zieleni izolacyjnej,
 - k) przeznaczenie terenów;
- 3) na rysunku planu (Załącznik nr 3) 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 ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
 - h) pas zieleni izolacyjnej,
 - i) przeznaczenie terenów;
- 4) na rysunku planu (Załącznik nr 4) 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) strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
 - g) 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:

- 1) 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 do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub garażu;
- 6) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 7) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 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 2022 r. poz. 503);
- 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 nr 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 ogrodnictwach
- 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.
- 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 działki.

§ 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 nieruchomości 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, 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) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum: zagrodowej – 2 miejsca na mieszkanie, mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie, mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie, usługowej – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy, 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 strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 8) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 9) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) 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;
- 16) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 17) 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.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi. Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 20. 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.

§ 21. 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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 połaci 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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 połaci 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.

§ 29. 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.

§ 30. 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.

§ 31. 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, zakończonych 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, zakończonych placami do zawracania;

- 5) dla terenu 2.03.KDW minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 9,0 m, zakończonych 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, zakończonych 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

§ 32. 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.)

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzozie

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

§ 35. 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 BRZOZIE, GMINA BRZOZIE

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXI/221/2022
Rady Gminy Brzozie z dnia 22 czerwca 2022 r.

SKALA 1:1000
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 5,33 ha

Droga powiatowa nr 1808C

1.01.KDW

1.01.U/MN

1.01.MN

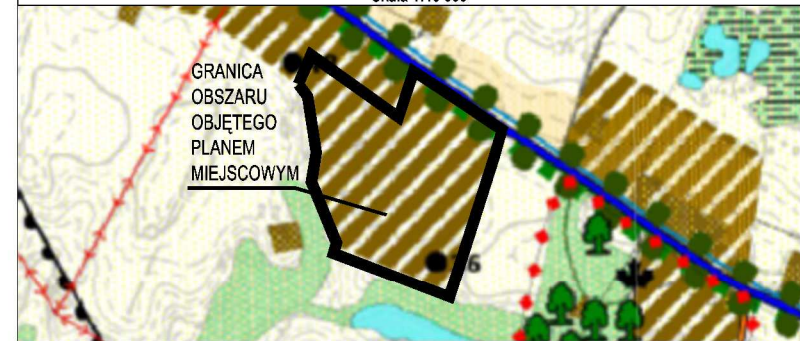
LAS

LAS

LAS

Naturalny zbiornik wodny

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Brzozie
Skala 1:10 000



KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

- TEREN PREDYSPONOWANY DO ZABUDOWY
- KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY DRWĘCY
- KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM NA OBSZARZE AZP

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 „OW” OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

1.01.MN
10 m

- PRZEZNACZENIE TERENU
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - U/MN - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA DRWĘCY
- ZBIORNIK WODNY

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

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY

WÓJT GMINY BRZOZIE



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

Załącznik nr 4 do Uchwały nr XXXI/221/2022
Rady Gminy Brzozie z dnia 22 czerwca 2022 r.

SKALA 1:1000
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 8,78 ha
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Brzozie
Skala 1:10.000

KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

- TEREN ZURBANIZOWANY
- TEREN PRZEDYSPOZYCYJNY DO ZABUDOWY
- GRUNTY ROLNE
- GRANICA OBSZARU W OBRĘBIE JEZIORA LUB ZBIORNIKA WYDĘGNEGO, KTÓRY PRZEZNACZONO DO ZABUDOWY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (DZ. U. WDJ. KJL-PCM. Z 2005 R., NR 99, POZ. 1779)

KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- OBZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLNY DREWICY

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZERWALNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- WYMIAROWANE
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ W ODLEŻAŁOŚCI 150 M OD TERENU CMENTARZA

4.01.MN/U

- 10 m
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ W ODLEŻAŁOŚCI 150 M OD TERENU CMENTARZA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLNY DREWICY

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

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WSIW BRZOZIE

4.01.KDW

4.03.MN

4.02.KDW

4.01.MN

4.02.MN

4.04.MN

Droga powiatowa nr 1809C

4.03.MN/U

4.02.MN/U

4.03.KDW

4.01.MN/U

4.01.U

Droga powiatowa nr 1809C

4.04.MN/U

**Załącznik nr 5 do Uchwały Nr XXXI/221/2022
Rady Gminy Brzozie z dnia 22.06.2022 r.**

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

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach **od 7 marca 2022 r. do 28 marca 2022 r.**, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Brzozie, Gmina Brzozie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana **w dniu 23 marca 2022 r.** oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. **do dnia 12 kwietnia 2022 r.** wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta i w związku z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagają rozstrzygnięcia przez Radę Gminy.

Rada Gminy Brzozie postanowiła przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwag:

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.	03.03.2022 r.	Złożona przez: osobę prawną (szczegółowe dane znajdują się w teczce planistycznej)	Zmiana miejsc postojowych dla zabudowy usługowej na min. 2 miejsca parkingowe/100m ² powierzchni usługowej.	Działka nr 372/66, obręb geodezyjny Brzozie	3.01.U Przeznaczenie: teren zabudowy usługowej	-	uwaga nieuwzględniona			Wniosek wpłynął w okresie pomiędzy ogłoszeniem o wyłożeniu w gazecie, a początkiem wyłożenia, jednak został on uwzględniony. Nie jest możliwe uwzględnienie uwagi zawartej we wniosku ponieważ minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej została określona w studium gminy i wynosi minimum 3 miejsca na 100 m ² powierzchni użytkowej obiektu usługowego. Uwzględnienie uwagi skutkowałoby niezgodnością ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium i możliwością uchylecia planu miejscowego.
2.	17.03.2022 r.	Złożona przez: osobę fizyczną (szczegółowe dane znajdują się w teczce planistycznej)	Zmiana przeznaczenia działki nr 404/38 na budownictwo mieszkaniowe	Działka nr 404/38, obręb geodezyjny Brzozie	2.06.MN Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	uwaga nieuwzględniona			Wniosek nie wymaga rozstrzygnięcia. Zgodnie z projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu wnioskowana działka znajduje się w terenie 2.06.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Załączniki:

- uwagi wniesione na piśmie.

Przewodnicząca Rady Gminy
Maria Florkiewicz

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXI/221/2022

Rady Gminy Brzozie

z dnia 22 czerwca 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXI/221/2022

Rady Gminy Brzozie

z dnia 22 czerwca 2022 r.

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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w link <https://gm-brzozie.rbip.mojregion.info/obreb-brzozie/>

Uzasadnienie

Do 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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) 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 XXVI/163/2018 Rady Gminy Brzozie z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Brzozie, 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), 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 - 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);

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 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 prawnych;

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 i mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

a) R – teren rolniczy,

b) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

c) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

e) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

f) U – teren zabudowy usługowej,

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

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

i) Z – teren zieleni nieurządzonej,

j) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,

k) 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 wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 7 marca 2022 r. do 28 marca 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 12 kwietnia 2022 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia zostały zgłoszone 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Brzozie. Ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia zostało 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 powiatowej nr 1806C, drodze powiatowej nr 1808C, drodze powiatowej nr 1809C, drodze gminnej 080306C i drodze gminnej nr 080317C, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu, przylegających do granic opracowania planu, co umożliwi 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) rolniczych,
- b) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- e) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- f) zabudowy usługowej,

- g) zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- h) zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- i) zieleni nieurządzonej,
- j) komunikacji (KDD i 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.