Uchwała Nr L/238/2002

Rady Gminy Brodnica

z dnia 24 września 2002 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Szołdry, obejmujący obszar części działki o nr ewid.: 57/2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40. ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 oraz art. 10, ust. 3 i art. 26 ustawy ż dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy Brodnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Szołdry obejmującego teren części działki nr 57/2.

2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brodnica, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) funkcji terenu – synonim przeznaczenia podstawowego,
7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8) funkcji dopuszczalnej – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
10) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,

12) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami.

§ 3. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:

1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60, z późn. zm.),
2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.),
3) ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw. (Dz. U. z 2001 r. Nr 100, poz. 1085),
4) ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 109, poz. 1157 z późn. zm.),
5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1984 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
7) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140),
8) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
9) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 24 sierpnia 1996 r. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.).

§ 4. Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres planu wynika z uchwały Nr XLIV/219/2002 z dnia 5 marca 2002 r. Rady Gminy Brodnica o przystąpieniu do; sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki o nr ewid.: 57/2 w części wsi Szołdry. Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe planu

§ 5. 1. Obszar objęty planem.

1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 2,17 ha.

2) Obszar, o którym mowa w pkt 1, położony jest w części wsi Szołdry obejmujący teren części działki nr 57/2.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6. 1. Ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenem upraw ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem MN/RO;
   b) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
2) Linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Linie rozgraniczające drogi wewnętrzne oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

1) Linie rozgraniczające dróg publicznych przedstawiono na rysunku planu.
2) Na obszarze objętym planem wyznacza się:
   a) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku symbolem KD, dla których ustala się:
      - szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - min. szerokość jezdni: 6 m;
      - przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne
      - poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy,
      - zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi;
      - dopuszcza się realizację, w liniach rozgraniczających drogi, chodnika o szerokości min. 2 m.

3. Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny.

Na terenie objętym planem wydziela się drogi dojazdowe, będące terenami publicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem: KD. Unie rozgraniczające dróg stanowią tnie rozgraniczające terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

a) kanalizacja sanitarna: docelowo z odpowiednim włączeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych;
b) kanalizacja deszczowa: ustala się odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji gminnej ∅ 400 w drodze gminnej; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
c) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej sieci wodociągowej;
d) urządzenia elektroenergetyczne: z projektowanej stacji transformatorowej EE na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci elektroenergetycznej;

e) zasilanie w gaz – docelowo planuje się zasilanie w gaz poprzez rozbudowę istniejącej sieci gminnej, dopuszcza się korzystanie z gazu propan-butan;

f) gospodarka cieplna – do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw stałych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych oraz alternatywnych rozwiązań ekologicznych;

g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a takie maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

1) Na terenie oznaczonym symbolem MN/RO, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

a) budynki mieszkalne wolno stojące do wysokości II kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym;

b) dach spadzisty dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° - 45°, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;

c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KD;

d) wskaźnik intensywności zabudowy: do 35 % powierzchni działki; min. 100 m^2 pod warunkiem nie przekroczenia wskaźnika;

e) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;

f) dopuszcza się realizację garaży i budynku gospodarczego jako budynków wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich;

g) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących i budynków gospodarczych może wynosić maksymalnie 60 m^2, o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m.

6. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

1) Na obszarze objętym planem ustala się podziały zgodnie z rysunkiem planu.

2) Dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic pokazanych na rysunku planu, jednak powstałe po podziale nieruchomości:

a) nie mogą być mniejsze niż 800 m^2;

b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi;

c) granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

3) Dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustaleniach planu.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

1) Obsługę komunikacyjną: ustala się z istniejącej drogi gminnej KGL i nowoprojektowanych dróg dojazdowych KD; przy czym dla zjazdów ustala się:

a) włączenie z dróg pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;

b) zachowanie minimalnych, przewidzianych w przepisach szerokości utwardzonych zjazdów;

c) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż dróg.

2) Na całym obszarze planu ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

3) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
4) Zakazuje się:
   a) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
   b) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7. Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w § 3 przepisów odrębnych lub szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.

2. Nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 8. Z dniem wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica w części wsi Szołdry, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica w obszarze objętym ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Brodnica.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.