Uchwała Nr L/240/2002
Rady Gminy Brodnica
z dnia 24 września 2002 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej na obszarze części działki o nr ewid. 57/2 w miejscowości Szołdry – Gmina Brodnica

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 z 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 terenu aktywizacji gospodarczej na obszarze części działki o nr ewid. 57/2 w miejscowości Szołdry – gmina Brodnica.

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) działalności gospodarczej – aktywizacji gospodarczej należy przez to rozumieć działalność produkcyjną usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
13) 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. odnogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838),
2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126),
3) 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.),
4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
5) ustawa z dnia 27 czerwca 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.),
6) 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),
7) 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),
8) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji.(Dz. U. Nr 93, poz. 589),
9) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne, (Dz. U. Nr 93, poz. 590),
10) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 1996 r. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.),
11) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 1991 r. Nr 81, poz. 351 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/218/2002 z dnia 5 marca 2002 r. Rady Gminy Brodnica o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szołdry na obszarze części działki o nr ewid. 57/2.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny ó różnych funkiach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) linie rozgraniczające drogi, płace oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi lokalnej i od drogi dojazdowej;

4) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz Pnie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
6) 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,
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 0,45 ha.
2) Obszar, o którym mowa w pkt 1, położony jest miejscowości Szołdry obejmujący teren części działki o nr ewid.: 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 aktywizacji gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem AG
   b) teren drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KGL;
   c) teren drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.
2) Na terenach aktywizacji gospodarczej ustala się przeznaczenie dopuszczalne, działalności gospodarczej w rozumieniu § 2 pkt 7 i 12, pod warunkiem nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
3) Unię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Linie rozgraniczające ulice 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) drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KD do terenów AG i terenów zabudowy mieszkaniowej szerokości 10 m.

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

Na terenie objętym planem wydziela się teren pod poszerzenie drogi lokalnej będącą terenem publicznym, oznaczoną na rysunku planu symbolem KGL Linie rozgraniczające drogi stanowią linie rozgraniczające tereny przeznaczone da realizacji celów publicznych.

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

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

a) kanalizacja sanitarna: docelowo z odpowiednim włączeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do miejsca ich utylizacji;
b) kanalizacja deszczowa: ustala się odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji gminnej; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
c) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
d) urządzenia elektroenergetyczne: z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym EE; plan dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji terenu EE;
e) zasilanie w gaz – docelowo planuje się zasilanie w gaz poprzez rozbudowę sieci gminnej zgodnie z programem gazyfikacji gminy;
f) gospodarka cieplna – do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw stałych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych oraz alternatywnych rozwiązań ekologicznych (gaz, olej opalowy, energię elektryczną);
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 także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

1) Na terenie oznaczonym symbolem AG, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
a) główną funkcją terenu jest rzemiosło, drobna wytwórczość, biura, handel hurtowy, magazyny, parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych, garaże oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami określonymi poniżej;
c) nowoprojektowane budynki muszą być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu - wzdłuż drogi dojazdowej KD – 5 m;
d) wysokość projektowanych budynków nie może przekroczyć wysokości istniejącej zabudowy;
e) zalecane dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci 18° - 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
f) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
g) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię terenu;
h) nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 75% łącznie z powierzchniami utwardzonymi;
i) ustala się obowiązek zrealizowania pasa zieleni wysokiej i krzewiastej zimozielonej od strony północnej terenu AG, zgodnie z rysunkiem planu.

6. 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 drogi gminnej lokalnej KGL i drogi dojazdowej KD, przy czym dla zjazdów ustala się:
a) włączenie z ulic pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
b) zachowanie minimalnych, przewidzianych w przepisach szerokości utwardzonych zjazdów;
c) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic.

2) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.
3) Na całym obszarze planu ustala się wyposażanie w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu AG winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
4) Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, wymienionych w przepisach szczególnych i odrębnych, w obszarze zabudowy mieszkaniowej.
5) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.

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 miejscowości Szołdry, trąd moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnicą w części obszaru objętego 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.