Uchwała Nr X/60/2003
Rady Gminy Brodnica
z dnia 09 września 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 12/10 w miejscowości Iłówiec Gmina Brodnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Brodnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 12/10 w miejscowości Iłówiec przyjętego uchwałą Nr VIII/46/2003 r. Rady Gminy Brodnica z dnia 20 maja 2003 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica na obszarze działki numer ewidencyjny 12/10 w miejscowości Iłówiec z terenu usług o niesprecyzowanym charakterze i mieszkalnictwa wielorodzinnego jednokondygnacyjnego na cele aktywizacji gospodarczej z zabudową mieszkaniową.

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 w skali 1:1000.

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. Użyto 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 z późn. zm.),
2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.),
3) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.),
4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1997 r. Nr 133, poz. 885),
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 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.),
8) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690),
9) 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),
10) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2002 r. Nr 179, poz. 1490),
11) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa /. 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. 500).
12) umowa 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.),
13) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229 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 VIII/46/2003 z dnia 20 maja 2003 r. Rady Gminy Brodnica o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 12/10 w miejscowości Iłówiec z przeznaczeniem na cele aktywizacji gospodarczej z zabudową mieszkaniową.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy 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 linie 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 0,17 ha.
2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest miejscowości Iłówiec obejmujący teren działki o numerze ewidencyjnym 12/10.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 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 z zabudową mieszkaniową oznaczony na rysunku planu symbolem AG/MN;
   b) teren drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDw.
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) Linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

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

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu AG/MN z drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDw. Linie rozgraniczające ulicy stanowią linie rozgraniczające terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych.

3. 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 powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych, docelowo do sieci kanalizacji 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 istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
e) zasilanie w gaz – z istniejącej sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
f) gospodarka cieplna – do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw stałych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych oraz alternatywnych rozwiązań ekologicznych (gaz, olej opałowy, energię elektryczną);
g) inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

4. 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/MN, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:
   a) główną funkcją terenu jest aktywizacja gospodarcza z przeznaczeniem obszaru pod: produkcję rolno-spożywczą, handel hurtowy, magazyny, drobną wytwórczość, biura, parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych, garaże oraz urządzenia infrastruktury technicznej wraz z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) wysokość projektowanych budynków produkcyjno-magazynowych do 10,0 m do gzymsu lub stropu dachowego;
   c) zalecane dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci 18° - 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu;
   d) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zachowania walorów architektonicznych projektowanych obiektów;
   e) poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię terenu;
   f) nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 75% łącznie z powierzchniami utwardzonymi.
2) Na terenie wyznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:
   a) budynek mieszkalny wolnostojący 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 drogi dojazdowej wewnętrznej KDw;

d) wskaźnik intensywności zabudowy: do 30 % powierzchni działki; pod warunkiem nie przekroczenia wskaźnika;
e) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
f) dopuszcza się realizację garaży jako budynków wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich;
g) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących może wynosić maksymalnie 40 m, o wysokości pomieszczenia nie większej niż 2,5 m.

5. 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 dojazdowej wewnętrznej KDw, 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) 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.
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. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 8. 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.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 10. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr XXVII/134/93 Rady. Gminy w Brodnica z dnia 30.03.1993 r. w części dotyczącej obszaru objętego planem będącym przedmiotem uchwały.

§ 11. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego |