Uchwała Nr XI/66/2003
Rady Gminy Brodnica
z dnia 28 października 2003 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na obszarze działki o nr ewid. 77 w miejscowości Jaszkowo – 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 (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) i 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki o nr ewidencyjny 77 w miejscowości Jaszkowo przyjęty uchwałą Nr V/31/2003 Rady Gminy Brodnica z dnia 04 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica na obszarze działki o nr ewidencyjnym 77 w miejscowości Jaszkowo z terenu upraw polowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

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) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,

9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
10) 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, (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 z późn. zm.),
2) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 718),
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) 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 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 V/31/2003 z dnia 4 marca 2003 r. Rady Gminy Brodnica o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica – sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr ewidencyjnym 77 w miejscowości Jaszkowo z terenu upraw potowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkiach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
3) te reny 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 1,81 ha.
2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w miejscowości Jaszkowo obejmujący teren działki nr 77.

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 wraz z terenem upraw ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem MN/RO;
   b) drogę dojazdową wewnętrzną oznaczona na rysunku planu symbolem KDw;
   c) drogę gminną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KGL;
   d) drogę przeciwpożarową oznaczoną na rysunku planu symbolem KP.
2) Linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Unie 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) drogę dojazdową wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDw, dla której ustala się:
      – szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      – przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy.
   b) drogę przeciwpożarową przebiegającą przy kompleksie leśnym, oznaczoną na rysunku planu symbolem KP, dla której ustala się:
      – szerokość w liniach rozgraniczających: 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

Obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniową ustala się z drogi wewnętrznej KDw będącą integralną częścią terenu zabudowy mieszkaniowej, poprzez drogę gminną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KGL będącą drogą publiczną.

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: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do miejsc wskazanych przez urząd gminy; dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

b) kanalizacja deszczowa: docelowo do sieci kanalizacji gminnej; zakazuje się odprowadzania wód opadowych z powierzchni dachów i terenów utwardzonych na terenie działki poza granice posesji;

c) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej sieci wodociągowej;

d) urządzenia elektroenergetyczne: z istniejącej sieci elektroenergetyczną na warunkach określonych przez właściciela sieci elektroenergetycznej poprzez jej

1) dalszą rozbudowę – stacja transformatorowa oznaczona na rysunku planu symbolem EE;

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 gazowych oraz 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 także 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 drogi dojazdowej wewnętrznej KDw, od drogi gminnej lokalnej KGL – 7 m;

d) wskaźnik intensywności zabudowy: do 35 % 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^2, o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m;

h) w obszarze terenu zabudowy mieszkaniowej wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV w odległości 7,5 m w obie strony;

i) ustala się pas szerokości 2,0 m wzdłuż linii brzegowej rowu – cieku wodnego w celu utrzymania należytego stanu technicznego cieku; ogrodzenie działek należy realizować w/w odległości od rowu.

6. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

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

a) przy istniejącej drodze KGL działki o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2, pozostałe działki o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m^2;

b) wprowadza się zakaz wtórnego podziału planowanych działek.

2) 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 projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej KDw; 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.
3) 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.
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) 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. 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 30%.

§ 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 ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica, zatwierdzony uchwałą Nr XXVII/134/93 Rady Gminy w Brodnicy z dnia 30.03.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. nr 6/93 poz. 65) w części dotyczącej obszaru objętego planem będącym przedmiotem uchwały.

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