Uchwała Nr XI/67/2003
Rady Gminy Brodnica
z dnia 28 października 2003 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 4/7,4/8,5 i 6 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) oraz 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 działek o numerach ewidencyjnych 4/7, 4/8, 5 i 6 w miejscowości Jaszkowo Gmina Brodnica przyjęty uchwałą Nr VIII/48/2003 Rady Gminy Brodnica z dnia 20 maja 2003 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 4/7, 4/8, 5 i 6 w miejscowości Jaszkowo z terenu upraw potowych 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

§ 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) 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 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) 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 VIII/48/2003 z dnia 20 maja 2003 r. Rady Gminy Brodnica o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica na obszarze działek o numerach ewidencyjnych 417, 4/8, 5 i 6 w miejscowości Jaszkowo z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 6,47 ha.
2) Obszar, o którym mowa w pkt 1, położony jest w miejscowości Jaszkowo obejmujący teren działek o numerze ewidencyjnym 4/7, 4/8, 5 i 6, które po nowym podziale geodezyjnym uzyskały nr ewid. 4/15,4/16,5,6/1.

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 oznaczony na rysunku planu symbolem MN1;
   b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN2;
   c) drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDw;
   d) droga pieszo-jezdna (pożarowa) oznaczona na rysunku planu symbolem Kx.
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 wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDw, dla których ustala się:
      – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      – szerokość jezdni 6,0 m;
      – obustronne chodniki o szerokości 2,0 m;
      – przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy;
      – zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi;
   b) droga pieszo-jezdna (pożarowa), oznaczona na rysunku planu symbolem Kx, dla której ustala się:
      – szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 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;
      – zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi.

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

Obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się z drogi powiatowej KDP-629 poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne będące integralną częścią terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDw oraz drogę pieszo-jezdną (pożarową) oznaczoną na rysunku planu symbolem Kx.

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 elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściciela sieci elektroenergetycznej poprzez jej 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;
0 gospodarka cieplna – do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw gazowych oraz stałych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych oraz alternatywnych rozwiązań ekologicznych;
f) 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 MN1, 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;
   d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi powiatowej KDP-629 w odległości 20,0 m;
   e) wskaźnik intensywności zabudowy: do 35 % powierzchni działki pod warunkiem nie przekroczenia wskaźnika;
   f) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
   g) dopuszcza się realizację garaży jako budynków wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich;
   h) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących może wynosić maksymalnie 40 m^2, o wysokości pomieszczenia nie większą niż 3,0 m;
   i) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż lasu 20,0 m wynikającą z przepisów odrębnych i szczególnych.

2) Na terenie oznaczonym symbolem MN2, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
   a) budynek mieszkalny wolno stojący do wysokości II kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym;
   b) dopuszcza się na terenie zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności MN2 realizację dwóch budynków mieszkalnych wraz z zabudową towarzyszącą i podział na dwie odrębne działki;
   c) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej do pow. 100 m^2 i wysokości 5,0 m;
   d) dachy spadziste dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° - 45°, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
   e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 7,0 m od strony północnej granicy działki;
   f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi powiatowej KDP-629 w odległości 20,0 m;
   g) wskaźnik intensywności zabudowy: do 10% powierzchni działki pod warunkiem nie przekroczenia wskaźnika;
   h) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
   i) dopuszcza się realizację garaży jako budynków wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich;
   j) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących może wynosić maksymalnie do 80 m^2, o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,5 m;
   k) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż lasu 20,0 m wynikającą z przepisów odrębnych i szczególnych.

6. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

1) Na obszarze objętym planem ustala się podziały zgodnie z rysunkiem planu. Ustala się, że powierzchnia każdej działki nie może być mniejsza niż 1000 m^2.
2) Dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego i zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz zawarte w 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 drogi powiatowej KDP-629 poprzez projektowane drogi dojazdowe wewnętrzne KDw i drogi pieszo-jezdnej (pożarowej) Kx, 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) Przed przystąpieniem do uzyskania pozwolenia na budowę należy wykonać badania gruntowo-wodne.
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, trąd 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