Uchwała Nr III/12/2010
Rady Gminy Brodnica
z dnia 28 grudnia 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Esterpole

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), Rada Gminy Brodnica uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica zatwierdzonym uchwałą nr XXV/113/2000 Rady Gminy Brodnica z dnia 28.06.2000 r., uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Esterpole", zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz:

1) rysunku planu, w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będącego załącznikiem nr 2 do mniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

Dział I
Przepisy ustaleń ogólnych

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

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brodnica, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu na mapie w skali 1:1000;
3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
4) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku lub jej najbardziej wysuniętego elementu od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 4. Przedmiot i zakres planu wynika z uchwały Nr XXXI/129/2009 Rady Gminy Brodnica z dnia 17.03.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Esterpole.

§ 5. Granice obszaru objętego planem, będące granicami uchwalenia planu, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

Dział II
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Na obszarze planu ustala się przeznaczenie:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNr;
2) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD i 3KDD;
3) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KX;
4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 4KDD;
5) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

§ 7. Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w niniejszej uchwale.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. Zakaz budowy nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach, na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

2. Odpady w postaci mas ziemnych należy zagospodarować na terenie posesji lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się realizacji zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w zatwierdzonym projekcie inwestycyjnym.

4. Obowiązuje dostosowanie posadowienia budynków mieszkalnych do ukształtowania terenu z możliwością deniwelacji terenu działki tylko w obrębie wjazdu do obiektów garażowych i zjazdów na drogi publiczne.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczonej symbolem MNr obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudów)' mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na przedmiotowym terenie nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 11. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 12. 1. Ustala się, że na terenie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, oznaczonym symbolem MNr, zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

1) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe,
2) ustala się zachowanie postulowanych podziałów działek, zgodnie z rysunkiem planu;
3) budynki mieszkalne wolnostojące jednorodzinne sytuować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
4) wysokość budynku mieszkalnego – maksymalnie II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; całkowita wysokość budynku do wysokości 9,5 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu;
5) poziom posadzki parteru budynku nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię terenu przed głównym wejściem do budynku;
6) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego;
7) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
8) dopuszcza się realizację lukarn w połaciach dachowych oraz realizację wystawek w bryle budynku;
9) dla lukarn i wystawek dopuszcza się inne kąta nachylenia dachu obowiązujące dla głównych połaci dachowych budynku;
10) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 15% powierzchni działki;

11) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 70% powierzchni działki;
12) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
    a) od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 1KDD, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 25,0 m;
    b) od linii rozgraniczającej dróg publicznych dojazdowych 2KDD i 3KDD, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0 m;
    c) od linii rozgraniczającej ciągu pieszego KX, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0 m;
    d) od linii rozgraniczającej dróg publicznych dojazdowych 4KDD, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 25,0 m;
    e) od terenów urządzeń elektroenergetycznych nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny,
13) dopuszcza się realizację garażu wbudowanego w bryłę budynku lub przybudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 60,0 m^2, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
14) powierzchnia zabudowy garażu wolnostojącego wraz z częścią gospodarczą nie może przekraczać 100,0 m^2;
15) wysokości budynków garażowych - I kondygnacja nadziemna, do wysokości 6,5 m od poziomu terenu przed wjazdem do budynku do kalenicy dachu;
16) kształtem i formą dachu budynku garażowego nawiązać do kształtu i formy połaci dachowych zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki;
17) nie dopuszcza się realizacji budynków inwentarskich;
18) dopuszcza się realizację obiektów użytkowych małej architektury,
19) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach minimum 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, nie wliczając miejsc postojowych w garażach,
20) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wykonać badania geotechniczne gruntu, w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz określenia poziomu wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie oznaczonym symbolem E ustala się lokalizację stacji transformatorowej oraz innych urządzeń elektroenergetycznych, związanych z funkcjonowaniem i potrzebami projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

3. Dla terenów dróg publicznych 1KDD, 2KDD, ustala się następujące zasady zagospodarowania;
    a) klasę dojazdową,
    b) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m.
    c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
    d) utwardzenie nawierzchni dróg z kostki brukowej lub innych nawierzchni rozbieralnych,
    e) zakaz wyznaczania miejsc postojowych.

4. Dla terenów dróg publicznych 3KDD, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    a) klasę dojazdową,
    b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
    c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
    d) utwardzenie nawierzchni dróg z kostki brukowej lub innych nawierzchni rozbieralnych,
    e) zakaz wyznaczania miejsc postojowych.

5.. Dla terenów dróg publicznych 4KDD, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    a) klasę dojazdową,
    b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,

c) zachowanie nawierzchni gruntowej,
d) pełnienie funkcji dróg pożarowych,
e) zakaz ruchu publicznego,
f) zakaz wygradzania,
g) zakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
h) zakaz wyznaczania miejsc postojowych.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. 1. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. Przedmiotowy teren znajduje się w granicach obszaru objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kościan-Śrem" nr 27/2001/p z dnia 28.09.2001 r., ważnej do dnia 28.09.2010 r.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. W planie nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych i szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. Dopuszcza się, w obszarze terenów MNr, łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że zostaną zachowane ustalenia niniejszego planu.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

2. Zakazuje się stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz z prefabrykatów budowlanych.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§17. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną przedmiotowych terenów z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD i 3KDD powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym - drogą publiczną powiatową nr 4061P, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem.

2. Ustala się zasady włączenia zjazdów na drogi publiczne z zachowaniem przepisów szczególnych.

§18. Ustala się podłączenie budynków i obiektów do istniejącej i projektowanej infrastruktur)' technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem następujących ustaleń, w tym:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się korzystanie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z własnych ujęć wody zlokalizowanych w obszarze działki;
2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się docelowe odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków za pomocą kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w obszarze działki i wywóz ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków; dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków. Zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się ich zagospodarowanie w obszarze działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się przy ogrzewaniu budynków stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, tj.: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii;
6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowe podłączenie do sieci gazowej; dopuszcza się lokalizację zbiornikowych instalacji na gaz płynny i olej opałowy;
7) w zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zachowuje się istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy oraz docelowe podłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 12
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4

§ 20. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 21. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi:

1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z przepisów szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
2) zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 23. 1. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1, stanowi akt prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu z załącznikami nr 2 i 3 w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.