Uchwała Nr XX/121/2012
Rady Gminy Brodnica
z dnia 26 czerwca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 300 w miejscowości Jaszkowo, gmina Brodnica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), Rada Gminy Brodnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, zatwierdzonym uchwałą nr XXV/113/2000 Rady Gminy Brodnica z dnia 28.06.2000 r. wraz ze zmianami – wyrys ze studium na rysunku planu.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 300 w miejscowości Jaszkowo, gmina Brodnica”,, 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 nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Brodnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będącego załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Brodnica 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 uchwały.

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

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego budynku do powierzchni terenu działki budowlanej;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
5) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 4. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w §2, i stanowią one granice uchwalenia planu.

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN;
2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
2) możliwość sytuowania obiektów małej architektury, szyldów i tablic informacyjnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) wyposażenie działek w miejsca i pojemniki do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów i dalsze zagospodarowanie odpadów, zgodnie zobowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ponieważ na przedmiotowym terenie nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN i 2MN:

1) zakazuje się:
   a) sytuowania budynków o wysokości większej niż 10,0 m;
   b) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, bądź mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych, przewidzianych do realizacji w planie;
2) nakazuje się:
   a) lokalizację zabudowy w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

b) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
c) wykonanie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej, betonowej lub blachodachówki;
d) zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla jednego lokalu mieszkalnego, wliczając miejsca postojowe w garażach;
e) przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie dla lokalizacji podpiwniczenia budynków;

3) ustala się:
a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000,0 m^2;
c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,50;
d) minimalną intensywność zabudowy – 0,15;
e) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i likwidacji oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi
f) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
g) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej – 1 kondygnacja nadziemna; maksymalna wysokość budynku 6,5 m;
h) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
i) jasną kolorystykę elewacji obiektów budowlanych;
j) przystosowanie projektowanej zabudowy do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie. z obowiązującymi przepisami;

4) dopuszcza się:
a) budowę budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących oraz w bryle budynku mieszkalnego, oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
b) sytuowanie zabudowy w granicy działki;
c) sytuowanie przed wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy schodów zewnętrznych, balkonów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku;
d) dachy mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 75°;
e) stosowanie dachów mieszanych o różnym nachyleniu połaci dachowych z zastrzeżeniem pkt 3 lit. h);
f) budowę wystawek w projektowanej zabudowie oraz lukarn w połaciach dachowych
g) budowę kondygnacji podziemnych;
h) lokalizację obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW:
1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;
2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się realizację ulicy jako jednoprzestrzennej;
4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie 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 zimnych, ustala się czasowe objęcie przedmiotowego terenu, koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Śrem-Jarocin” nr 29/2001/p z dnia 28.09.2001 r. Świebodzin – ważną do dnia 28.09.2012 r. z możliwością realizacji zabudowy przewidzianej w granicach obszaru objętego planem, w czasie ważności koncesji.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) nakazuje się zachowanie drożności urządzeń melioracji szczegółowej, z możliwością ich przebudowy, na warunkach uzyskanych od właściwego zarządcy cieku, sieci i urządzeń;
2) ustala się możliwość eksploatacji ¡modernizacji istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się realizację włączenia zjazdu na drogę publiczną z zachowaniem przepisów szczególnych;
2) ustala się zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez projektowany układ dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW oraz drogi publicznej powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

§ 15. Ustala się podłączenie budynków i obiektów do istniejącej i projektowanej infrastruktury 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 sieci wodociągowej; dopuszcza się realizację własnego ujęcia wody oraz stacji uzdatniania wody na cele własne, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się docelowe odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków za pomocą kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków; dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów MN, ustala się ich docelowe odprowadzanie do systemu kanalizacji deszczowej; zgodnie z zobowiązującymi przepisami; dopuszcza się rozwiązania alternatywne umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki poprzez ich rozprowadzanie za pomocą pasów odwadniających lub sieci lokalnych studzienek drenarskich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych ¡roztopowych z terenów komunikacji ustala się ich docelowe odprowadzanie do systemu kanalizacji deszczowej; zgodnie zobowiązującymi przepisami; dopuszcza się rozwiązania alternatywne – profilowanie konstrukcji drogowej przy rozprowadzaniu wód opadowych w ramach pasa odwadniającego lub sieci lokalnych studzienek drenarskich a także poprzez zastosowanie specjalnego rodzaju przepuszczalnej nawierzchni drogowej, zgodnie zobowiązującymi przepisami;
5) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych urządzeń i dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowe podłączenie do dystrybucyjnej sieci gazowej;
8) w zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustala się korzystanie z istniejących

§ 16. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- tereny 1MN i 2MN – 15%,
- tereny 1KDW i 2KDW – 15%.

§ 18. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc 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 (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 192, poz. 3572), w części obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 20. Uchwała wchodzi wżycie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XX/121/2012
Rady Gminy Brodnica
z dnia 26. 06.2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 300 w miejscowości Jaszkowo, gmina Brodnica”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), Rada Gminy Brodnica, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko do niniejszego planu, zgodnie art. 17 ust. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz art. 39 ust. 2 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu na 21 dni, w terminie od 17.03.2012 r. do 16.04.2012 r. W dniu 10.04.2012 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uwagi były przyjmowane do dnia 30.04.2012 r.

W ustawowym terminie 14 dni, po zakończeniu wyłożenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag do projektu planu oraz prognozy, w związku z czym Rada Gminy Brodnica nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XX/121/2012
Rady Gminy Brodnica
z dnia 26. 06.2012 r.

Sposób realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na obszarze działki o numerze ewidencyjnym 300 w miejscowości Jaszkowo, gmina Brodnica

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), Rada Gminy Brodnica, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

1) ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.);
2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);
3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858);
4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. nr 89, poz.. 625 z późn. zm.);
5) ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.);
6) 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 z późn. zm.);
7) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu;

oraz w oparciu o ustalenia planu, rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) Realizowane będzie uzbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
3) Wydatki na poszczególne zadania realizacji uzbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.
4) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Planu Rozwoju Lokalnego oraz plany rozwoju inwestycyjnego Gminy Brodnica.
5) W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Powyższe zadania realizowane będą z środków krajowych i unijnych. Środki krajowe pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek, kredytów, środków instytucji pozabudżetowych.

2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   - dotacji unijnych,
   - dotacji samorządu województwa,
   - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   - kredytów i pożyczek bankowych,
   - innych środków zewnętrznych.

3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części