

UCHWAŁA NR XXXVI/180/06
RADY GMINY BRODNICA
z dnia 31 maja 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo – Karbowo 3.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 zm. Dz.U. z 2004 Nr 6, poz. 41, Dz.U. z 2004 Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Dz.U. z 2005r. Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45, poz. 319), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, zm. Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Dz.U. z 2002r. Nr 62, poz. 558, Dz.U. z 2002r. Nr 113 poz. 984, Dz.U. z 2002r. Nr 153, poz. 1271, Dz.U. z 2002r. Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, Dz.U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Dz.U. z 2004r. Nr 116, poz. 1203, Dz.U. z 2004r. Nr 167, poz. 1759, Dz.U. z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Dz.U. z 2006r. Nr 17, poz. 128), po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica uchwalonego Uchwałą Nr XIII/87/99 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 grudnia 1999 roku

Rada Gminy
uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Uchwała i jej integralne części

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo, zwany dalej planem.

§2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10 000 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 2
Granice opracowania planu

§3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z granicami określonymi w uchwale Nr XXIV/121/05 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo.

§4. Granice planu określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w §2 pkt 1.

Rozdział 3
Definicje wyrażeń użytych w planie

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

- 1) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci 26°-50°;
- 2) funkcjach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to funkcje użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z przedsięwzięciami, które mogą być zaliczone do znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) linii orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię, której przebieg może być zmieniony w trakcie dokonywania geodezyjnego podziału terenu na warunkach określonych w uchwale;
- 4) linii wewnętrznego podziału – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu określającą zasady podziału na działki terenu o tej samej funkcji;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku / za wyjątkiem elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale/ bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
- 6) nieuciążliwych usług wbudowanych w budynki mieszkalne - należy przez to rozumieć wyłącznie takie usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno- budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;
- 7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem.
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brodnica;
- 13) urządzeniach służących reklamie – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku wolno stojącym o wymiarach powierzchni reklamy do 20m² z każdej strony lub reklamę na budynku;
- 14) wysokości budynku – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi stropodachu lub kalenicy;
- 15) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

DZIAŁ II **USTALENIA OGÓLNE**

§6. Uchwala się ustalenia ogólne odnoszące się do wszystkich terenów objętych granicami opracowania.

Rozdział 4 Oznaczenia graficzne

§7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania ściśle określone;
- 3) linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym sposobie zagospodarowania ściśle określone;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole terenów.

§8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu określone zostały z możliwością dopuszczenia zmian na warunkach określonych w dalszej części uchwały: linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym sposobie zagospodarowania orientacyjne.

Rozdział 5 Przedmiot planu

§9. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym;
- 3) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
 - b) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
 - c) teren parkingu, alternatywnie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem KS/MN,
 - d) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD.

§10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej przez tereny bezpośrednio przylegające do dróg w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, zharmonizowanie architektoniczne zabudowy na poszczególnych działkach, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu pod względem formy i materiałów wykończeniowych;
- 5) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych przy granicach działek chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni, poza niewielkimi obiektami o powierzchni do 10,0m²;
- 8) na działkach dopuszcza się lokalizowanie budowli służących reklamie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) w obrębie jednej działki obowiązuje jednolita kolorystyka obiektów określona w

ustaleniach szczegółowych;

- 10) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej (altan o lekkiej konstrukcji szkieletowej) oraz terenowych urządzeń rekreacji (np basenów, oczek wodnych).

§11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów;
- 2) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego;
- 3) obowiązuje zasada utrzymania istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) w formie powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w zakresie usług dopuszcza się wyłącznie przedsięwzięcia, które nie zostaną zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) działalność usługowa nie może spowodować pogorszenia warunków środowiska sąsiednich terenów oraz wykraczać poza granice działek;
- 6) działalności usługowe wymagają uzyskania pozytywnej opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 7) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) na wszystkich terenach obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia w Obszarze Krajobrazu Chronionego Drwęcy.

§12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje wstrzymanie prac ziemnych i zawiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy.

§13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 9,5m., wolno stojących budynków usługowych, garażowych i gospodarczych do 6,0m chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów wysokich dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 4) na garażach, budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się dachy wysokie lub płaskie o kolorystyce dachu budynku mieszkalnego;
- 5) obowiązują wskaźniki w zakresie: maksymalnej powierzchni zabudowy działki, udziału powierzchni biologicznie czynnej określone w ustaleniach szczegółowych.

§14. Zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) obowiązuje podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu; dopuszcza się możliwość łączenia działek przyległych w celu utworzenia jednej działki budowlanej;
- 2) dla linii wewnętrznego podziału orientacyjnych obowiązuje tolerancja +/- 2,0m;
- 3) obowiązująca minimalna wielkość projektowanej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.000 m².

§15. Sposoby i terminy zagospodarowania nieruchomości: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§16. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: nie ustala się;

§17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) komunikacja:

- a) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych,
- b) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według wskaźnika: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie i 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej usług,
- c) w liniach rozgraniczających dróg obowiązuje lokalizacja urządzeń uzbrojenia podziemnego z zastrzeżeniem,
- d) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe,
- e) obowiązuje zakaz utwardzania nawierzchni drogi przed realizacją wszystkich

urządzeń uzbrojenia podziemnego przewidzianego w liniach rozgraniczających;

2) infrastruktura techniczna:

- a) wodociągi - obowiązuje podłączenie działek do komunalnego systemu wodociągów,
- b) kanalizacja sanitarna - obowiązuje wykonanie kolektorów i włączenie ich w gminny system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię,
- c) wody opadowe:
 - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu z terenów działek i nieutwardzonych dróg dojazdowych,
 - z terenów utwardzonych dróg dojazdowych obowiązuje docelowo odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- d) elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej linii kablowej nn po jej rozbudowie; obowiązuje wykonanie oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- e) energia cieplna:
 - zakazuje się stosowania indywidualnych źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi,
 - dopuszcza się do ogrzewania budynków czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub inne odnawialne źródła energii,
- f) telekomunikacja – planowane uzbrojenie w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej – budowa kanalizacji kablowej, linie telefoniczne napowietrzne, szafy, słupki kablowe.

§18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej.

§19. Obowiązujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) 0% dla terenów przeznaczonych pod publiczne drogi;

- 2) 30% dla pozostałych terenów objętych planem.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§20. Ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów objętych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu:

1. MN:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) ustalenia obowiązujące - nakazy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej przyległej drogi, określona na rysunku planu,
 - b) zabudowa o wysokości nie przekraczającej 9,5m budynku mieszkalnego i 6,0m wolno stojącego garażu lub budynku gospodarczego,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
 - d) wykonanie elewacji w odcieniach pastelowych,
 - e) zachowanie minimum 60% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
 - f) dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze ceglastym;
- 3) ustalenia dopuszczalne: wbudowane w budynek mieszkalny usługi nieuciążliwe.

2. U:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) ustala się usługi z zakresu: administracji, zdrowia, handlu;
- 3) ustalenia obowiązujące – nakazy:
 - a) nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą przyległej drogi dojazdowej,
 - b) maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 70% powierzchni działki,
 - c) zachowania minimum 20% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
 - d) zabezpieczenia miejsc postojowych według wskaźnika określonego w § 17 pkt 1 lit.b ustaleń ogólnych,
 - e) wysokich walorów architektonicznych projektowanej zabudowy w zakresie formy architektonicznej i materiałów wykończeniowych,
 - f) realizacja budynku o wysokości nie przekraczającej 10,0m z dachem dwu lub wielospadowym,
 - g) krycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym;
- 4) ustalenia obowiązujące:
 - a) zakaz realizacji obiektu o powierzchni sprzedaży pojedynczej placówki handlowej przekraczającej 1000 m²;
- 5) ustalenia dopuszczalne:
 - a) lokalizacja miejsc postojowych w podziemiach budynku,
 - b) funkcja mieszkaniowa,

- c) lokalizacja urządzeń służących reklamie,
- d) lokalizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami nr 348/10, 348/11 i 348/12.

3. KS/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: parking, alternatywnie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustalenie obowiązujące: teren nie stanowi samodzielnej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w przypadku włączenia terenu do przyległej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej nowej działki budowlanej w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej przyległej drogi publicznej;
- 3) ustalenie dopuszczalne: miejsca postojowe dla terenu usług po przeciwnej stronie przyległej drogi.

4. KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
- 2) publiczna droga w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej gminy.

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(Joachim Szulc)

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

I. Sposób realizacji inwestycji

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Do zadań własnych gminy należy realizacja:

1. gminnych dróg publicznych
2. wodociągów
3. kanalizacji sanitarnej

ad 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się budowę publicznych dróg dojazdowych.

ad 2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się wykonanie sieci i przyłączy wodociągowych do projektowanych działek.

ad 3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się docelowo podłączenie wszystkich terenów do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

II. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planach miejscowych podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane będą z budżetu gminy.
- 2) Zadania w zakresie poszerzenia dróg finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
- 3) Zadania w zakresie budowy wodociągów i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747) ze środków budżetu gminy lub poprzez dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.