

**UCHWAŁA Nr XV/97/12
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia 23 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo

Na podstawie Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2003 r., Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r., Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087 z 2006 r., Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635 z 2007 r., Nr 127 poz. 880 z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413 z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203 Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, z 2010 Nr 157, poz. 1241, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675 z 2011 r. Nr 40, poz. 230, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887), po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica przyjętego uchwałą Nr XL/247/2010 przez Radę Gminy Brodnica z dnia 27 września 2010 r., Rada Gminy uchwała co, następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym jego integralną część, oznaczoną jako załącznik nr 1.

§ 2. Głównym celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla realizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mającego istotny wpływ na ożywienie gospodarcze obszaru gminy przy jednoczesnym zachowaniu zasad związanych z ochroną środowiska kulturowego i przyrody.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica”;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. Przedmiotem zapisów planu są między innymi ustalenia wynikające z obowiązku ustalonego w ustawie dostosowane do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dostępności komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie zjazdu z drogi publicznej na działkę;
- 2) kondygnacji - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacjąpodziemną;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany budynku;
- 4) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 5) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w zakresie prawabudowlanego, ochrony środowiska, prawa wodnego, ochrony dóbr kultury, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 8) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w poluwidzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będącyznakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załączniknr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadachzagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniamirozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 11) usługach - należy przez to rozumieć usługi, takie jak: kultura, nauka i oświata, służba zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), opieka społecznai socjalna, administracja, zakwaterowanie turystyczne, biura, gastronomia, rozrywka oraz handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć sytuację, kiedy obszar oddziaływania obiektu (w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego) nie obejmuje sąsiednich nieruchomości i nie powoduje ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu w związku z ewentualną emisją wibracji, hałasu, pyłów, gazów, substancji, energii i zapachów itp., uciążliwości w zakresie i ilościach przekraczających wskaźniki i normy określane w przepisach odrębnych;
- 13) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz.717 z późniejszymi zmianami).

§ 6. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §5 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz.717z późniejszymi zmianami) oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Plan obejmuje działkę nr 787/1 i 787/4 obręb geodezyjny Karbowo, łącznie obszaro powierzchni ok. 3,51 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się funkcję: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych(MW-U).

§ 8. W związku z ustaleniami §4 na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny gómicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny wymagające przeprowadzenia procesu scalania i podziału;



- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 6) tereny tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 9. Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji:

- 1) na terenie objętym opracowaniem funkcjonował Ośrodek Wypoczynkowy „Longinówka”, który podlega przekształceniu niniejszym planem z funkcji usług turystyki i wypoczynku na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciąźliwych;
- 2) teren od dłuższego czasu nie jest użytkowany i powinien zostać poddany rekultywacji, celem przywrócenia w ramach funkcji określonej niniejszym planem odpowiedniej wartości użytkowej.

§ 10. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 11. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

**Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe**

§ 12. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem MW-U .

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciąźliwe i handel, przy czym handel dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejącą zabudowę przeznacza się do rozbiórki;
- 2) projektuje się nową zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) architektura budynków mieszkaniowych, garaży, parkingów, terenów zieleni w tym tereny wypoczynku dla mieszkańców powinny stanowić jedną całość pod względem architektoniczno-funkcjonalno-przestrzennym;
- 4) lokalizacja zabudowy powinna uwzględniać istniejące ukształtowanie terenu oraz istniejącą zielenią wysoką;
- 5) udział funkcji uzupełniającej w stosunku do powierzchni całkowitej budynku nie większy niż 30%;
- 6) budynki należy lokalizować w taki sposób aby utworzyć wspólne wnętrza przeznaczone na place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych;
- 7) linie zabudowy: ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) parametry i wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) intensywność zabudowy nie większa niż 0,7,
 - b) maksymalna wysokość budynków nie większa niż 17,0 m,
 - c) liczba kondygnacji nie większa niż 4,0;
- 9) geometria dachu: dachy płaskie do 15°;
- 10) parametry i wskaźniki dla zabudowy garażowej:
 - a) wyłącznie w formie zwartych kompleksów,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego garażu nie większa niż 30,0 m²,
 - c) wysokość nie większa niż 3,0 m,
 - d) geometria dachu: dachy płaskie do 15°,
 - e) kolorystyka kompleksu o jednolitych barwach - stolarka drzwiowa (bramy wjazdowe) z zastosowaniem jednolitego materiału,

11) zakaz stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków, tzn.: stanowiącego więcej niż 20% powierzchni elewacji.

4. Wymagania ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, należy stosować się do odpowiednich przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 3) ustala się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni w terenach funkcjonalnych graniczących z terenami komunikacji publicznej;
- 4) podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji należy chronić istniejący drzewostan, a wycinkę dopuszczać w uzasadnionych przypadkach, przy czym ubytki należy zrekomensować w formie nowych nasadzeń w granicach opracowania planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych ani innych obiektów bądź obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 2) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 2) ustalenia dotyczące lokalizowania reklam:
 - a) kształt, wielkość oraz miejsce umieszczenia reklamy powinny być dostosowane do architektury budynku,
 - b) w przypadku gdy ilość reklam na elewacji budynku jest większa, powinny one posiadać zbliżoną wielkość oraz winny zgrupowane być w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji,
 - c) w witrynach lokali usługowych oraz handlowych dopuszcza się umieszczanie reklam bez ograniczeń wielkości pod warunkiem spełnienia wymogu odnośnie bezpieczeństwa i higieny pracy zapewniając odpowiednie oświetlenie dzienne stanowiska pracy,
 - d) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących;

3) ogrodzenia:

- a) wyłącznie po zewnętrznych istniejących granicach działek (w granicach opracowania planu) z zakazem stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów i podmurówek,
 - b) wewnątrz przyszłego osiedla dopuszcza się ogrodzenia spełniające funkcje techniczne takie jak np.: ogrodzenia boisk, kortów tenisowych, placów gospodarczych itp.
- 4) w zagospodarowaniu przestrzeni należy spełnić niezbędne warunki do korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

7. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

- 1) obszar objęty opracowaniem obsługiwała będzie sieć dróg wewnętrznych;
- 2) dostępność komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne, w powiązaniu z drogą powiatową nr 1805C (graniczącą od strony wschodniej);
- 3) połączenie z drogą powiatową zapewnić należy poprzez maksymalnie dwa zjazdy;
- 4) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację zatoki oraz przystanku komunikacji publicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą;
- 6) należy zapewnić miejsca parkingowe, które należy realizować jako terenowe (naziemne), jako miejsce w garażu, w granicach terenu, w liczbie minimum:
 - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

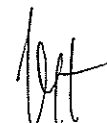
- b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na lokal,
- c) 4 miejsc na 100 m² powierzchni sprzedaży dla handlu lecz nie mniej niż 2 miejsca na lokal;

8. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 500 m²;
- 2) podziału nieruchomości dokonywać przy zachowaniu jak największej ilości kątów 90° w stosunku do nowych granic działki;
- 3) nie określa się minimalnej powierzchni dla działki związanej z lokalizacją garaży oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną

9. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) w granicach opracowania planu dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) ustala się zasadę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności w pasach dróg wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci w innych terenach;
- 4) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci;
- 5) w granicach opracowania planu występują linie średniego napięcia (15 kV), które posiadają strefy ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi trasy linii), w tym między innymi zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, która mogłaby wpłynąć na bezpieczeństwo ww. linii;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci gminnej,
 - b) nakazuje się realizację sieci wodociągowej w celu odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 7) zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: nakazuje się przyłączenie wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci gminnej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną,
 - b) docelowo należy wymienić napowietrzne linie infrastruktury na przewody podziemne,
 - c) w terenie dopuszcza się stacje transformatorową słupową, kontenerową lub wbudowaną w budynek – bez ograniczeń kubaturowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków (rozwiązania indywidualne) bez ograniczeń w stosunku do użytego paliwa;
- 10) wody opadowe i roztopowe - z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) lub odprowadzić do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną:
 - a) z projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną,
 - b) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których maksymalnej wysokości nie ustala się;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami - w granicach terenu funkcjonalnego należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.



Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

- § 13. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.
2. Uchwała niniejsza wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
3. Uchwała niniejsza podlega publikacji na stronie internetowej gminy.
-

Przewodnicząca Rady Gminy

Violetta Sternicka
Violetta Sternicka