**UCHWAŁA NR …………..**

**RADY GMINY BRODNICA**

**z dnia ………….. 2018 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r.
poz. 1945) oraz uchwały Nr XXVIII/173/17 Rady Gminy Brodnica z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, przyjętego uchwałą XLI/247/2010 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2010 r.,
Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/173/17 Rady Gminy Brodnica z dnia 26 czerwca 2017 r.

Integralnymi częściami uchwały są:

rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica”, stanowiący **załącznik nr 1;**

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące
**załącznik nr 2**;

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.**

Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

* + - 1. granica obszaru objętego planem miejscowym,

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

przeznaczenie terenów;

charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole
i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej
z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku,
z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym
do budynku, zadaszeń dla ramp;

maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną
na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem
w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;

miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane
w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym, podziemnym;

obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;

rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami
rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;

niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;

uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
 i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);

* + 1. wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu
		w najniżej położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
		2. wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony
		w przepisach odrębnych.

Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 25 ha.

* 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny);

KDGP – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;

KDL – teren drogi publicznej lokalnej;

KDD – teren drogi publicznej dojazdowej.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

* + 1. obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy i związku z tym, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych
		w tym zakresie;

zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności
w ramach produkcji, składów i magazynów oraz usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska, w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;

przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:

dziko występujących roślin objętych ochroną,

dziko występujących zwierząt objętych ochroną,

dziko występujących grzybów objętych ochroną;

dla terenu U/MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego
pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określony w przepisach o ochronie środowiska;

nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych
w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych
niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia
w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

dla terenów graniczących z terenem kolejowym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

w pasie technicznym o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (co równe jest odległości 6,5 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznej linii elektroenergetycznej;

dla terenu graniczącego z terenem leśnym w bezpośrednim sąsiedztwie występują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej ustala się:

obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi krajowej nr 15, drogi powiatowej nr 1814C usytuowanej poza granicami planu, dróg gminnych nr 000102C
i 000101C oraz projektowanej drogi publicznej dojazdowej - 02KDD i 05KDD;

w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne
i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;

dopuszczenie w pasie komunikacji drogowej lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej,
pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

dopuszczenie budowy oraz przebudowy wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

dopuszczenie lokalizacji urządzeń oraz obiektów i budowli hydrotechnicznych
z zachowaniem przepisów odrębnych;

miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki,
w ilości minimum:

* + - 1. 3 miejsca na 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
			2. 1 miejsce na dwóch pracowników dla obiektów produkcyjnych, składów
			i magazynów,
			3. 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
		1. obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić
		w górę do pełnej liczby;
		2. miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić
		w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

zaopatrzenie w wodę:

* + - 1. nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami
			o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi,

w terenach P/U dopuszczenie budowy własnego ujęcia wody (studni głębinowej)
do celów przeciwpożarowych;

* + 1. odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju
		nie mniejszym niż Ø 60 mm;

zaopatrzenie w energię elektryczną:

w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,

* + - 1. z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
			2. w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;

zaopatrzenie w gaz:

z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym
niż PE Ø 32 mm,

dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;

zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

* + 1. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,

z powierzchni utwardzonych związanych z produkcją, składami, magazynami
i usługami - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu
lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;

zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;

w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego
z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania
i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 2**

**Ustalenia szczegółowe**

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U** i **5P/U** ustala się przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowa usługowa.

* 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

intensywność zabudowy:

minimalną: 0,05,

maksymalną: 1,0;

maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50 %;

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

parametry i wskaźniki dla budynków:

wysokość: nie większa niż 18,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 4,

geometria dachu: płaski, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 30º;

nakaz pozostawienia terenu wolnego od zabudowy i zagospodarowania o szerokości minimum 2,0 m wzdłuż terenu **1WS**, **2WS** i **3WS** na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem oraz bieżącą konserwacją rowu melioracyjnego;

dostępność komunikacyjna terenu:

* + - 1. **1P/U** - z terenu 01KDL, 02KDD, drogi powiatowej (usytuowanej wzdłuż granicy opracowania planu),
			2. **2P/U** – z drogi krajowej nr 15 wyłącznie dla nieruchomości nr 47 przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego, drogi powiatowej (usytuowanej wzdłuż granicy opracowania planu) i terenu 02KDD dla pozostałych działek,
			3. **3P/U** – z terenu 01KDL i 02KDD,
			4. **4P/U** – z terenu 04KDL i terenu 05KDD,
			5. **5P/U** – z drogi krajowej nr 15 do czasu wybudowania drogi 05KDD, docelowo dostępność komunikacyjna z terenu 05KDD.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1U/MN, 2U/MN 3U/MN** i **4U/MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

* 1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych)
	oraz infrastruktury technicznej.
	2. Zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej można realizować jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.
	3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

intensywność zabudowy:

minimalną – 0,02,

maksymalną – 0,4;

maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:

mieszkaniowej – minimum 50%,

mieszkaniowo-usługowej – minimum 40%,

usługowej – minimum 30%;

parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 3:

wysokość: nie większa niż 10,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,

geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:

wysokość: nie większa niż 6,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,

geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia parteru – maksymalnie 1,20 m;

dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych 1,5 m od granicy działki budowlanej;

dostępność komunikacyjna dla terenu:

**1U/MN -** z terenu 01KDL,

**2U/MN** drogi powiatowej (usytuowanej wzdłuż granicy opracowania planu),

**3U/MN -** z terenu 01KDL,

**4U/MN -** z terenu 04KDL.

Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1WS, 2WS, 3WS i 4WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny).

* 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

zapewnienie odpowiedniego dostępu do cieku wodnego (rowu);

zakaz likwidacji cieku wodnego (rowu);

dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń hydrotechnicznych;

w terenie 3WS i 4WS dopuszcza się skanalizowanie rowów celem zapewnienia odpowiedniej dostępności komunikacyjnej z terenu 05KDD.

1. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDL** i **04KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.
	1. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

dla terenu **01KDL** minimalna szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosi
10,0 m;

dla terenu **04KDL** minimalna szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosi
12,0 m;

szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

1. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **02KDD i 05KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.
	1. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

szerokość pasa drogi dla terenu 02KDD w liniach rozgraniczających wynosząca 10,0 m;

szerokość pasa drogi dla terenu 05KDD w liniach rozgraniczających wynosząca 12,0 m;

szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

w terenie 3WS i 4WS dopuszcza się skanalizowanie rowów celem zapewnienia odpowiedniej dostępności komunikacyjnej z terenu 05KDD.

1. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **03KDG** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego.
	1. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosząca 40,0 m;

szerokość pasów jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

**Rozdział 3**

**Przepisy końcowe**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XVI/79/04 Rady Gminy Brodnica z dnia 15 lipca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo, dotyczącego terenu przeznaczonego pod przemysł, usługi i handel (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 94, poz. 1653 z dnia 20 sierpnia 2004 r.).

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

* 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Brodnica.

PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

 Violetta Sternicka-Twarogowska

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

*mgr Joanna Nowak*

Autor prognozy skutków finansowych:

*mgr Monika Bernacka-Klein*

**Okres opracowania: *październik 2018 r.***