

UCHWAŁA NR VI/48/24 RADY GMINY BRODNICA

z dnia 22 listopada 2024 r.

w sprawie 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 2024 r. poz. 1465, zmiana: poz. 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały nr XLII/319/23 Rady Gminy Brodnica z dnia 8 września 2023 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 nr XXVIII/218/21 z dnia 10 listopada 2021 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo, zgodnie z uchwałą nr XLII/319/23 Rady Gminy Brodnica z dnia 8 września 2023 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica”, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 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) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) określonych na rysunku planu jako oznaczenia o charakterze obowiązującym:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) pas zieleni izolacyjnej
 - g) przeznaczenie terenów:
 - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - U-P – teren usług lub produkcji,
 - KDD – teren drogi dojazdowej.
- 2) określonych na rysunku planu jako oznaczenia o charakterze informacyjnym – są to 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.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: wiatrołapów, zadaszeń tarasów i balkonów, zadaszeń dla ramp i wiat;
- 3) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu;
- 4) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym, podziemnym;
- 5) 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, klatek schodowych, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, pochylni, ramp, na odległość większą niż 1,5 m;

- 6) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 7) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) planie – należy przez to rozumieć część tekstową i część graficzną planu miejscowego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego (załącznik nr 1), wykonaną na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu, posiada oznaczenie – numer i symbol klasy przeznaczenia terenu oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć w szczególności usługi związane z: kulturą, nauką i oświatą, służbą zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), salony fryzjersko-kosmetyczne, zakwaterowanie turystyczne (hotele, motele), biura, różnego rodzaju warsztaty (w tym samochodowe) drobną wytwórczość rzemieślniczą taką jak np.: szewc, kaletnik, krawiec oraz handel o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 14) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 2,0 m od poziomu terenu.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 3,00 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) U-P – teren usług lub produkcji;

3) KDD – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) 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;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
 - a) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnych linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnych liniach wymiarowania;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy;
- 4) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia działki sąsiedniej.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, należy:
 - a) realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - b) stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych;
- 3) dla terenu **MN-U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenu **U-P** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, określony w przepisach odrębnych;
- 5) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach usług i produkcji należy ograniczyć 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 –z wyłączeniem obiektów liniowych, obiektów

i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

6) przy realizacji ustaleń planu potrzebę zapewnienia ewentualnej ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:

- a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
- b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

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

8) 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.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10. 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.

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

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustalenia określono w rozdziale 2 w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. 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 ustala się:

1) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, należy:

- a) realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,

- b) stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych,
- 2) w granicach planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) parametry dla działek budowlanych, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych,
 - c) kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120° z wyjątkiem trójkątów widoczności i placów do zawracania, dla których dopuszcza się kąt położenia granicy w przedziale 45°-135°;
- 2) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę miejską nr 081127C (ul. Północna) przylegającą do południowej granicy opracowania planu oraz poprzez drogę gminną nr 080510C (ul. Żmijewska) przylegającą do wschodniej granicy opracowania planu;
- 2) dopuszczenie dodatkowego dostępu do dogi publicznej przez drogi wewnętrzne (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 8,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 7) miejsca do parkowania:
 - a) należy realizować w ilości minimum:
 - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3 miejsca na 100 m² powierzchni obiektu usługowego (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - produkcyjnej – 3 miejsca na 10 pracowników,
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
 - c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków – nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej nakazuje się przyłączenie budynków przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 63 mm;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) w postaci linii napowietrznych i linii kablowych podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i zewnętrzną siecią SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 11) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci gazowej, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków ze zbiorczej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu), do urządzenia wodnego, w tym również można je zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z funkcją usługową oraz z funkcją produkcyjną – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych, dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 14) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – z projektowanej sieci w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią wewnętrzną.

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

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Obowiązuje uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i 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.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów);
- 2) usługami handlu dotyczącymi sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (w szczególności zakłady pogrzebowe).

4. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować, jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej, kolorystyki elewacji i dachów budynków w ramach działki budowlanej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy:

- a) mieszkaniowej – 50%,
- b) mieszkaniowo-usługowej – 40%,
- c) usługowej – 30%;

8) parametry dla budynków, o których mowa w ust. 4:

- a) wysokość nie większa niż 9,50 m,
- b) geometria dachów: płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

9) parametry dla budynków garażowych, gospodarczych:

- a) budynki murowane,
- b) w przypadku garaży dopuszcza się budynki jedno lub wielostanowiskowe,
- c) wysokość budynku nie przekraczająca 6,00 m,

- d) geometria dachów: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- e) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 10) dostępność komunikacyjną dla terenu: z terenu 1KDD lub z drogi gminnej nr 080510C – ul. Żmijewska (poza granicami opracowania planu);
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 900 m²,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 1200 m²,
 - c) usługowej – 1500 m².

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących 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.

3. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym oraz dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. W terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

5. W terenie dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz magazynów energii.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 7) parametry dla budynków usługowych i produkcyjnych:
 - a) wysokość nie większa niż 10,0 m,
 - b) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;

8) parametry dla budynków gospodarczych:

- a) wysokość budynku nie przekraczająca 6,0 m,
- b) geometria dachów: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- c) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

9) nakaz nasadzenia w terenie zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m od strony terenu zabudowanego (działka nr 453/7) – zgodnie z oznaczeniem planu;

10) dostępność komunikacyjną dla terenu z terenu 1KDD lub z drogi gminnej nr 080510C – ul. Żmijewska (poza granicami opracowania planu) lub z drogi miejskiej nr 081127C – ul. Północna (poza granicami opracowania planu);

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1KDD, 2KDD i 3KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) dla terenu **1KDD** – minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m, zakończonych placem do zawracania;
- 3) dla terenu **2KDD** – poszerzenie pasa drogi gminnej nr 080510C (ul. Żmijewska) o szerokości minimum 4,0 m wraz z promieniem skrętu;
- 4) dla terenu **3KDD** – poszerzenie pasa drogi miejskiej nr 081127C (ul. Północna) o szerokości minimum 5,0 m;
- 5) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23. 1. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXVI/181/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo – Karbowo 4, (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 103, poz. 1583 z dnia 3 sierpnia 2006 r.).

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

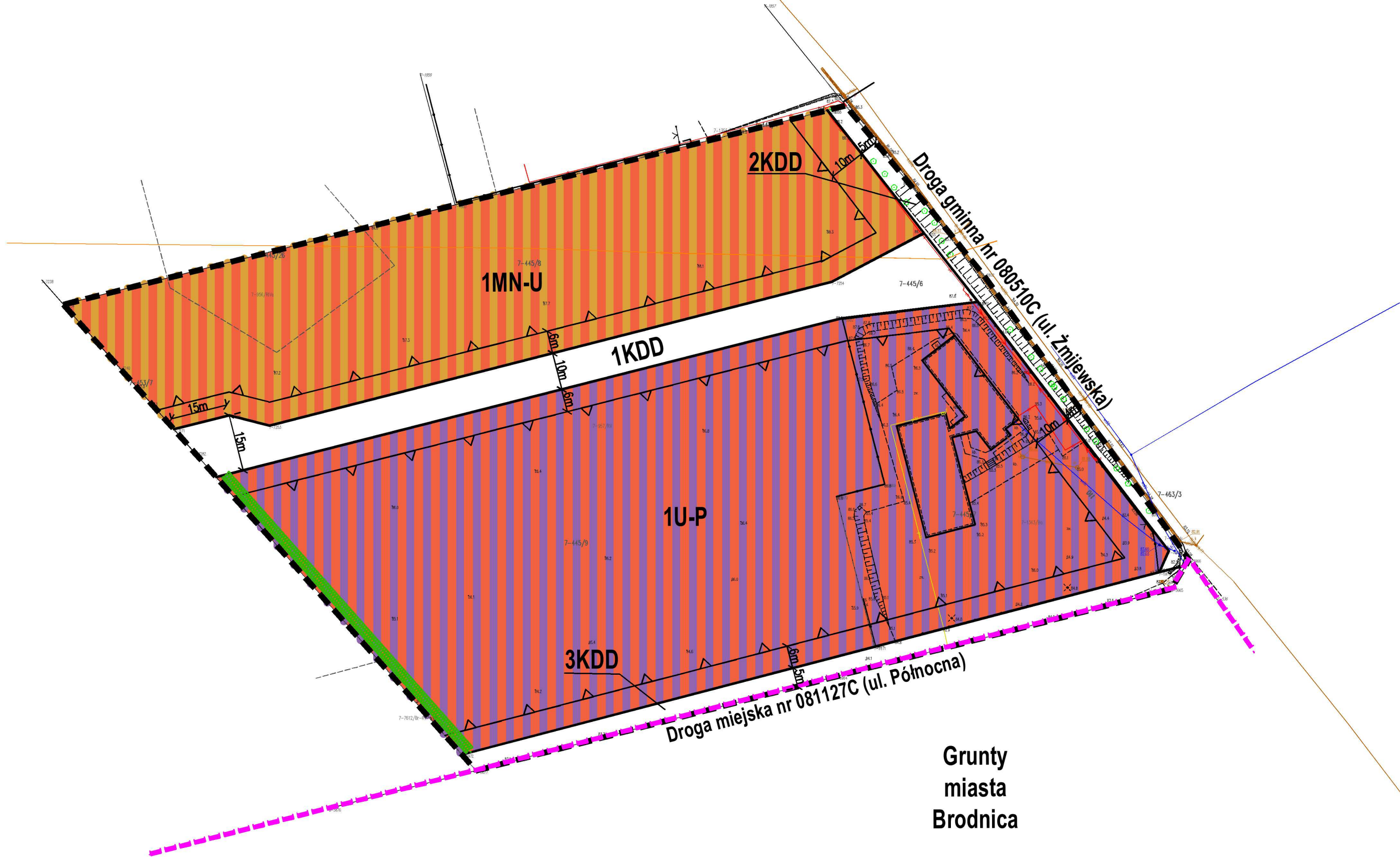
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

4. Przedmiotowa uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Brodnica.

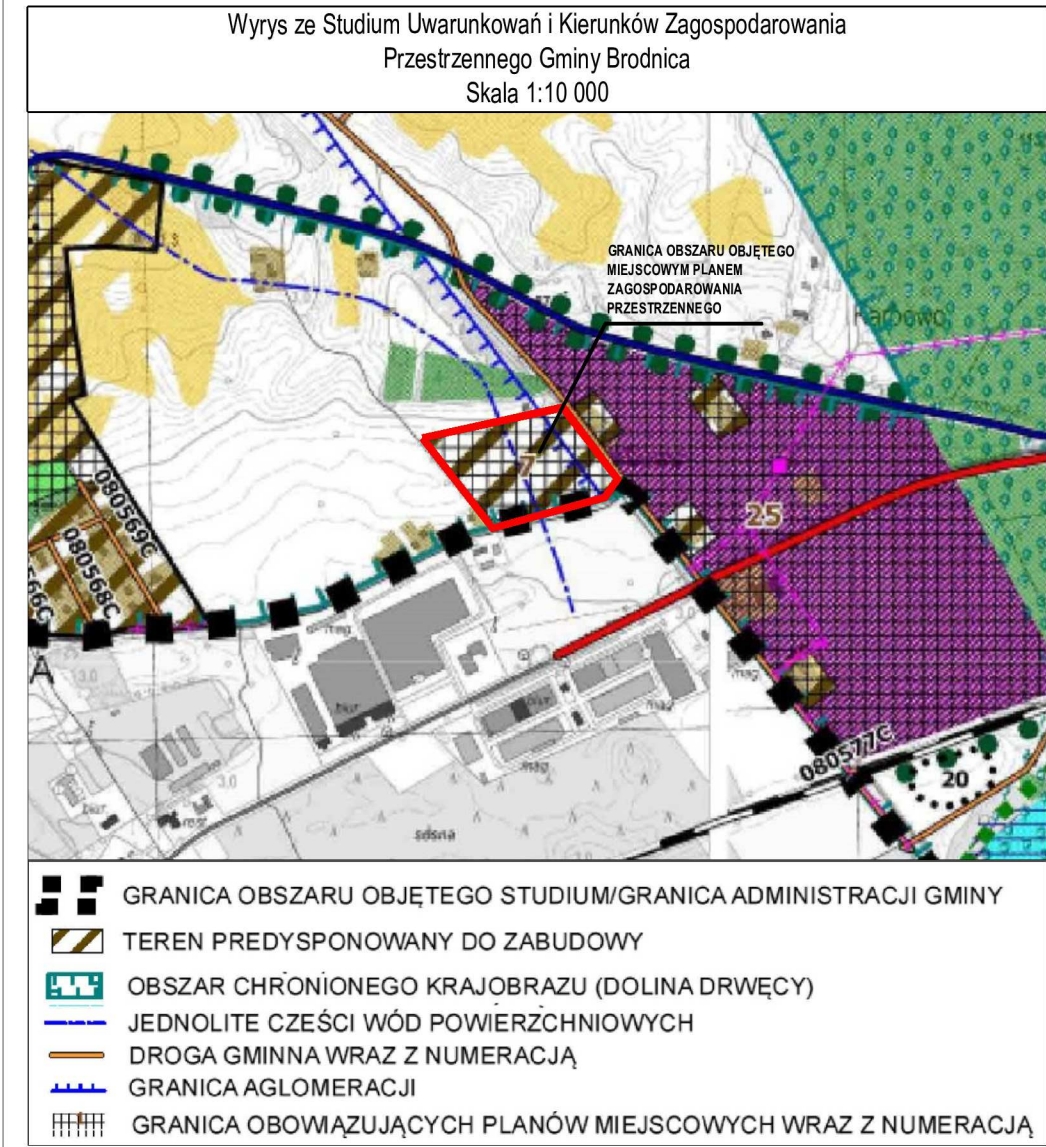
Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Anzel

Załącznik nr 1 do Uchwały nr VI/48/24 Rady Gminy Brodnica z dnia 22 listopada 2024 r.	
02510m50m SKALA 1:1000 Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 3,00 ha	
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY	WÓJT GMINY BRODNICA



Grunty
miasta
Brodnica



OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM	
- - - - - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
- - - - - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	
- - - - - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY	
1MN-U - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI	
10m - WYMIAROWANIE	
- - - - - PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ	
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG	
U-P - TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI	
KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ	
OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM	
- - - - - GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY MIASTA BRODNICA	
Uwaga: Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy	
Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego	
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ	
OŚRODEK GEODEZYJNY:	POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W BRODNICY
DATA:	12 PAŹDZIERNIKA 2023 R.
LICENCJA NR:	GG.6642.2107.2023_0402_CL1
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:	2000/18

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/48/24
Rady Gminy Brodnica
z dnia 22 listopada 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY BRODNICA

o sposobie rozpatrzenia uwag

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach **od 2 września 2024 r. do 24 września 2024 r.**, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana **w dniu 18 września 2024 r.** oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. **do dnia 9 października 2024 r.** nie wpłynęła żadna uwaga i w związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) jest bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady
Gminy

Jerzy Anzel

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/48/24
Rady Gminy Brodnica
z dnia 22 listopada 2024 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które swym zakresem obejmowałyby obszar w/w planu miejscowego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Jerzy Anzel

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/48/24
Rady Gminy Brodnica
z dnia 22 listopada 2024 r.
Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo

1. Przedmiot regulacji

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo.

2. Podstawa prawna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) do właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

3. Uzasadnienie merytoryczne

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Brodnica rozpoczął na podstawie uchwały nr XLII/319/23 Rady Gminy Brodnica z dnia 8 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karbowo.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 poz. 1112), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 Ustawy 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 sporządzenie projektu miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica, przyjętego uchwałą nr XXVIII/218/21 z dnia 10 listopada 2021 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Brodnica.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
 - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
 - b) określenie parametrów projektowanych dróg umożliwiających zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej dla zabudowy sąsiedniej;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
 - b) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Drwęcy, w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, należy:
 - realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych.
- 4) wymagania 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;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w

- kartę parkingową – należy zapewnić należy zapewnić w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia, w szczególności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowo-produkcyjna;
 - 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych i gminy Brodnica;
 - 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, wodnych szlaków komunikacyjnych.
 - 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:
 - a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) U-P – teren usług lub produkcji,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej.
 - 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się potrzeby rozbudowy sieci infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
 - a) opublikowano w dniu 29 listopada 2023 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
 - b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 2 września 2024 r. do 24 września 2024 r.,
 - c) obwieszczenie zostało wywieszone „na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska”;
 - d) dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 18 września 2024 r., w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 9 października 2024 r., nie zostały zgłoszone żadne uwagi;

- e) ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia zostały umieszczone na BIP Gminy Brodnica.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.
- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenach predysponowanych do zabudowy.
4. Przy sporządzeniu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem posiada dostępność komunikacyjną poprzez drogę miejską nr 081127C (ul. Północna) przylegającą do południowej granicy opracowania planu oraz poprzez drogę gminną nr 080510C (ul. Żmijewska) przylegającą do wschodniej granicy opracowania planu, które umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla terenów objętych planem miejscowym;
 - 2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania przebiega sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa, sieć telekomunikacyjna, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa.
 - 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) usług lub produkcji,
 - c) drogi dojazdowej;
5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Brodnica – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Brodnica i przyjęta Uchwałą nr

XVII/92/16 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica; opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w analizie.

4. Skutki finansowe

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.