

UCHWAŁA Nr XV/96/12
Rady Gminy Brodnica

z dnia 23 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kominy

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 Kominy, 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 jednorodzinnej wraz z terenem zieleni urządzonej, parkowej jako nowej oferty inwestycyjnej i rekreacyjnej dla mieszkańców gminy oraz miasta Brodnicy, 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 publicznej;
- 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 kondygnacją podziemną;
- 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, dróg publicznych, gospodarkinieruchomościami, 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 będący znakiem 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 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 określone w przepisach odrębnych;
- 12) 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.717 z późniejszymi zmianami) oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. 3,34 ha, w skład którego wchodzi działki od nr 245/3 do nr 245/22, obręb geodezyjny Kominy.

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące funkcje przeznaczenia (zagospodarowania i użytkowania) terenów:

- a) MN-U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- b) ZP- zieleni urządzonej, parkowej,
- c) KDW - komunikacji – droga wewnętrzna.

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

- 1) tereny górnicze;
- 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. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10. 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, jednakże dla nieruchomości gminnych lub przeznaczonych na realizację celu publicznego oraz obszarów przestrzeni publicznej – ww. stawka nie ma zastosowania.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 11. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem MN-U .

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Udział funkcji uzupełniającej nie większy niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej.

3. Funkcje uzupełniające mogą występować wyłącznie w połączeniu z funkcją mieszkaniową w jednym budynku, zwanym „budynkiem głównym”.

4. Oprócz budynku głównego na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację „budynku pomocniczego”, mieszczącego maksymalnie dwa stanowiska postojowe i funkcje gospodarcze, całkowita powierzchnia drugiego budynku może stanowić więcej jak 10% zabudowy całkowitej działki budowlanej.

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

- 1) linie zabudowy – na rysunku planu wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) intensywność zabudowy nie większa niż 0,3;
- 3) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20 do 40°;
- 4) parametry i wskaźniki dla „budynków głównych”:
 - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2,0;
- 5) parametry i wskaźniki dla „budynków pomocniczych”:
 - a) wysokość nie większa niż 5,5 m,
 - b) dopuszcza się ich lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) zakaz stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków, tzn.: stanowiącego więcej niż 20% powierzchni elewacji.

6. Wymagania ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, należy stosować się do uchwały nr IV/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (dla których sporządzenie raportu jest wymagane obligatoryjnie i fakultatywnie), za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej.

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

- 1) w terenie MN-U, w części zgodnie z rysunkiem planu znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne nie eksponowane z nawarstwieniami kulturowymi, które znajduje się

w wojewódzkiej ewidencji nieruchomości archeologicznych, objęte strefą ochrony konserwatorskiej „OW”;

- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej „OW” jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu i rodzaju badań archeologicznych, które zostaną określone w formie decyzji przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) 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 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,
 - c) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) ogrodzenia:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów i podmurówek,
 - b) ogrodzenia od frontu działek budowlanych ażurowe, do wysokości 1,6 m.

9. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

- 1) dostępność komunikacyjna poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną oraz drogi gminne stykające się z obszarem objętym planem;
- 2) dla działek budowlanych połączenie z ww. drogami należy zapewnić poprzez zjazdy indywidualne;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogi wewnętrznej na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą;
- 4) należy zapewnić miejsca parkingowe, które należy realizować jako terenowe (naziemne), jako miejsce w garażu w granicach terenu w liczbie minimum:
 - a) 2 miejsca na dom mieszkalny,
 - b) 2 miejsca na lokal użytkowy.

10. Zasady podziału nieruchomości: adaptuje się istniejący podział terenu na działki budowlane w wielkościach od ok. 1440 do ok. 1520 m²,

11. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury technicznej:

- 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 wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci;
- 4) 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;
- 5) zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: nakazuje się przyłączenie wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci gminnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną;



- a) z projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną,
 - b) należy zabezpieczyć dostępność do istniejącej i projektowanej stacji transformatorowej dla służb ją obsługujących;
- 7) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków (rozwiązania indywidualne) bez ograniczeń w stosunku do użytego paliwa;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - 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;
 - 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną,
 - 10) w zakresie gospodarki odpadami - w granicach terenu funkcjonalnego należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 12. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem ZP .

2. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej, parkowej.

3. Nakaz utrzymania terenu jako otwartego, o charakterze publicznym.

4. Dopuszcza się wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę oraz obiekty związane wyłącznie z funkcją parkową, ogrodową w tym boiska do gry i zabaw.

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

1) linie zabudowy – na rysunku planu wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) parametry i wskaźniki dla obiektów budowlanych: wysokość nie większa niż 4,0 m,

6. 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 60%;

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

1) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są:

a) niezwłocznie zawiadomić o tym Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Brodnica,

b) zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich ustaleń

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury bez żadnych ograniczeń;

2) ustalenia dotyczące lokalizowania reklam: zakaz lokalizacji reklam;

3) ogrodzenia: zakaz stosowania ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzeń spełniających funkcje techniczne takie jak np.: ogrodzenia boisk.

9. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

1) dostępność komunikacyjna poprzez istniejące drogi gminne stykające się z terenem;

2) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie minimum: 10 miejsc, które należy realizować jako terenowe (naziemne).

10. Zasady podziału nieruchomości: ze względu na przeznaczenie terenu – nie dotyczy.

11. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz planowaną gminną infrastrukturę techniczną;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę urządzeń gminnej infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci;
- 4) w terenie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami - w granicach terenu funkcjonalnego należy zabezpieczyć urządzenie miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 13. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem KDW.

2. Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających wskazanych na rysunku planu (ok. 11,0 m).

3. Droga wewnętrzna minimum w formie pieszo jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

4. Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

5. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. 1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kominy przyjętego Uchwałą Nr XII/80/99 z dnia 18 grudnia 1999 r., Zarządu Gminy Brodnica (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 13, poz. 133, z 6 kwietnia 2001 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. Uchwała niniejsza podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy



Violetta Sternicka