UCHWAŁA Nr XVI/78/04
RADY GMINY BRODNICA
z dnia 15 lipca 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gorczenica, dotyczącego terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe, działalność gospodarczą, usług i handel.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41), w związku z uchwałą nr XXX/205/2002 Rady Gminy w Brodnicy z dnia 30 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Gorczenica, obejmujący teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, działalność gospodarczą, usługi i handel.

2. Granice terenu - działki geodezyjnej nr 69, objętego planem, o którym mowa w ust. I określono na „Rysunku planu", stanowiącym załącznik graficzny nr I do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren działalności gospodarczej o charakterze usług, rzemiosła i handlu oznaczony na rysunku planu - symbolem „U";
2) teren działalności gospodarczej o charakterze przemysłowym i produkcyjno-składowym, oznaczony na rysunku planu - symbolem „P";
3) teren budownictwa mieszkaniowego, oznaczony na rysunku planu - symbolem „M";
4) tereny dróg ogólnodostępnych - komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu - symbolem wspólnym: „K", podzielone według klas funkcjonalnych na: drogi główne - oznaczone symbolem „KG", drogi lokalne - oznaczone symbolem „KL" oraz drogi dojazdowe - oznaczone symbolem „KD";
5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i różnych zasadach zagospodarowania oraz linie podziału wewnętrznego;
6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
8) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

§ 3.1. Rysunek planu w skali 1:5.000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, o którym mowa w § I ust. 2, jest integralną częścią planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica terenu objętego planem, tożsama z granicą uchwalania planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym - obowiązujące i orientacyjne,
z zastrzeżeniem o którym mowa w ust. 3;
3) przeznaczenie terenu oznaczone cyfrą i symbolem literowym;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określone jako orientacyjne mogą podlegać uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu.

4. Linie podziału wewnętrznego (rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu) stanowią zalecenia
i mogą zostać zmienione, przy zachowaniu generalnych zasad podziału, określonych w niniejszej uchwale.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
3) działalności gospodarczej nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną
w kontrolowanym zakresie, która nie wywołuje żadnych uciążliwości na terenach (działkach) sąsiednich ponad obowiązujące normy i dopuszczalne wskaźniki;
4) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwartą, zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, mającą na celu izolowanie optyczne i łagodzenie negatywnego oddziaływania określonej funkcji lub działalności na otoczenie;
5) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną, minimalną linię zabudowy od drogi istniejącej lub projektowanej, krawędzi lasu, itp. Co najmniej na tę odległość, określoną w uchwale
w metrach, należy odsunąć projektowaną zabudowę;
7) orientacyjnych liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć postulowane linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, lub różnych zasadach zagospodarowania, czyli przybliżony podział terenu na różne funkcje, oraz różne zasady zagospodarowania, który należy uściślić w projekcie podziału geodezyjnego, lub w projekcie zagospodarowania terenu, w nawiązaniu do uwarunkowań występujących na gruncie, wynikających z podziałów geodezyjnych, trwałego zainwestowania - w tym trwałych ogrodzeń, szczególnego ukształtowania terenu, występującej zielem, przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej, itp.;
8) ściśle określonych liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć jednoznacznie wyznaczone granice terenów o różnych funkcjach, lub różnych zasadach zagospodarowania, czyli granice różnych funkcji terenu i różnych zasad zagospodarowania, zarówno utrwalające podziały geodezyjne - wyznaczone na gruncie, jak i obowiązujące podziały projektowane;
9) liniach podziału wewnętrznego (liniach rozgraniczających tereny o tym samym przeznaczeniu) - należy przez to rozumieć proponowany, orientacyjny przebieg granic działek budowlanych, zlokalizowanych w obrębie jednej funkcji terenu,
a także zasady przebiegu wewnętrznych dróg dojazdowych, nie wyodrębnianych ustaleniami niniejszego planu;
10) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w danej chwili przepisy prawne (ustawy, rozporządzenia), regulujące zasady działań inwestycyjnych

na danym terenie;
11) komunikacji publicznej- należy przez to rozumieć układ komunikacyjny o dostępności nieograniczonej, stanowiący drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie.

§ 5.1. Dla wszystkich terenów objętych planem, o których mowa w § 1, ustala się:
1) możliwość wykonania niezbędnej niwelacji w obrębie poszczególnych, projektowanych działek;
2) obowiązek prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako urządzeń podziemnych za zgodą i na warunkach określonych przez dysponentów sieci;
3) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu, dostosowane również dla celów przeciwpożarowych;
4) zasilenie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków;
5) oświetlenie wewnętrzne obiektów i zewnętrzne terenu z zachowaniem wymogów obrony cywilnej;
6) zalecenie stosowania ekologicznych systemów grzewczych i technologicznych;
7) obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji, na warunkach właściciela sieci;
8) obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku odkrycia w czasie prac ziemnych, wykopalisk archeologicznych lub przedmiotów, które posiadają cechy zabytku.

2. Warunkiem przeznaczenia terenów, objętych planem na cele, o których mowa w § l, jest uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: „1-P/U", ustala się przeznaczenie podstawowe - działalność gospodarcza o charakterze produkcyjnym i przemysłowo-składowym, usługi, rzemiosło oraz handel;

2. Dla terenu o którym mowa w ust. l ustala się przeznaczenie uzupełniające:
1) parkingi i drogi wewnętrzne;
2) zieleń izolacyjna, urządzona.

3. Dla terenu, o którym mowa ust. 1, określa się następujące zasady zagospodarowania:
1) możliwość wydzielenia maksimum trzech działek budowlanych;
2) obowiązek kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej całego terenu drogą dojazdową oznaczoną symbolem „5-KD", od istniejącej drogi lokalnej, z lokalizacją i rozwiązaniem wjazdów na poszczególne działki;
3) obowiązek dążenia do ograniczenia uciążliwości z tytułu działalności gospodarczej do granic własnej działki, dostępnymi środkami technologicznymi i technicznymi;
4) obowiązek koordynacji charakteru ogrodzeń działek od strony dróg publicznych, z zakazem realizacji ogrodzeń pełnych;
5) obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni działek budowlanych jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
6) zalecenie wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m, stanowiącego oddzielenie zainwestowania związanego z działalnością gospodarczą od drogi głównej, oznaczonej symbolem „3-KG" oraz od istniejącej zabudowy od strony południowej;
7) obowiązek zapewnienia - na terenie własnej działki, niezbędnej ilości miejsc postojowych, związanych z działalnością gospodarczą;
8) zakaz budowy dojazdów eksploatacyjnych bezpośrednio z drogi wojewódzkiej,

oznaczonej symbolem „3-KG". Dopuszcza się wykonanie takich wyjazdów wyłącznie jako awaryjnych - przeciwpożarowych, na warunkach określonych przez właściwe organy.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust I, ustala się dodatkowo możliwość zachowania w okresie przejściowym w obrębie istniejącej zagrody:

1) działalności hodowlanej;
2) funkcji mieszkaniowej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. I, ustala się dodatkowo dopuszczalność lokalizacji funkcji mieszkaniowej związanej z działalnością gospodarczą, za zgodą i na warunkach właściwego organu - inspektora san.-epid.

6. Dla projektowanych rozwiązań systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte
w § 5 ust. I oraz następujące warunki:

1) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu lub rowów otwartych, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych;
2) ustala się możliwość budowy lokalnego, szamba wybieralnego na poszczególnych działkach, na okres przejściowy - do czasu budowy gminnego systemu kanalizacyjnego, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
3) ustala się obowiązek wywozu ścieków w okresie przejściowym do określonego przez właściwe organy punktu zlewnego oczyszczalni istniejącej.

7. Dla projektowanych obiektów produkcyjnych, przemysłowo-składowych, usługowych i handlowych, obowiązują następujące warunki zabudowy:

1) formy architektoniczne i gabaryty zabudowy wymagają starannego wkomponowania w otaczający krajobraz, oraz uwzględnienia istniejącego
w sąsiedztwie obiektu o wartości kulturowej;
2) ogranicza się wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i 8,0 m ponad teren rodzimy;
3) wprowadza się obowiązek projektowania i realizacji zabudowy w obrębie każdej działki, jako zespołu funkcjonalnego, jednorodnego architektonicznie;
4) ustala się następujące, nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających:
   a) drogi głównej (wojewódzkiej), oznaczonej symbolem „3-KG" - minimum 15,0 m,
   b) drogi dojazdowej - minimum 6,0 m;
5) wyklucza się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o niesymetrycznym nachyleniu połaci i o połaciach mijających się na kalenicy;
6) możliwość podpiwniczenia zabudowy;
7) obowiązek uzyskania uzgodnienia projektów budowlanych przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8. Uciążliwość dla środowiska wywołana działalnością gospodarczą, nie może wykraczać poza teren jej lokalizacji, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwego oddziaływania chyba, że właściwe organy sanitarne
i ochrony środowiska dopuszczą możliwość wzajemnego nakładania się stref uciążliwego oddziaływania
w granicach terenów oznaczonych symbolem „1-P/U".

9. Na terenach, o których mowa w ust. I ustala się następujące - tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu:

1) użytkowanie dotychczasowe;
2) wyprzedzające nasadzenie zieleni i wygrodzenie terenu - zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

§ 7.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „2-U/M" ustala się przeznaczenie podstawowe - działalność gospodarcza o charakterze usług, rzemiosła oraz handlu, z funkcją mieszkaniową.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. I ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) parkingi i drogi wewnętrzne;

2) zieleń izolacyjna, urządzona.

3. Dla terenu, o którym mowa ust. I, określa się następujące zasady zagospodarowania:

1) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni min 0,2 ha;
2) obowiązek rozwiązania obsługi komunikacyjnej całego terenu, od istniejącej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „4-KL";
3) obowiązek zapewnienia ograniczenia uciążliwości z tytułu działalności gospodarczej do granic własnej działki, dostępnymi środkami technologicznymi i technicznymi;
4) obowiązek koordynacji charakteru ogrodzeń działek od strony dróg publicznych, z zakazem realizacji ogrodzeń pełnych;
5) obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni działek budowlanych jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
6) zalecenie wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m, stanowiącego oddzielenie zainwestowania związanego z działalnością gospodarczą od drogi głównej, oznaczonej symbolem „3-KG" i od drogi lokalnej, oznaczonej symbolem „4-KL";
7) obowiązek zapewnienia na terenie własnej działki, niezbędnej ilości miejsc postojowych, związanych z działalnością gospodarczą;
8) zakaz budowy dojazdów eksploatacyjnych bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem, .3-KG". Dopuszcza się wykonanie takich wyjazdów wyłącznie jako awaryjnych - przeciwpożarowych, na warunkach określonych przez właściwe organy.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. I, ustala się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej właściciela zakładu lub terenu.

5. Dla projektowanych rozwiązań systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. I i § 6 ust. 6.

6. Dla projektowanych obiektów usługowych, rzemieślniczych, handlowych i mieszkaniowych obowiązują warunki zabudowy określone w § 6 ust. 7. pkt: 1-3 oraz 5 i 6, a także ustala się następujące, nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających:

1) drogi głównej (wojewódzkiej), oznaczonej symbolem „3-KG" minimum 15,0 m;
2) drogi lokalnej - minimum 10,0 m.

7. Uciążliwość dla środowiska wywołana działalnością gospodarczą, nie może wykraczać poza teren jej lokalizacji, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwego oddziaływania.

8. Na terenach o których mowa w ust. I ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu jak dla terenu oznaczonego symbolem „1-P/U".

§ 8.I. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „3-KG" „4-KL" i „5-KD" ustala się przeznaczenie podstawowe-komunikacja publiczna, obejmująca drogi odpowiednio: główną, lokalną i dojazdową.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. I ustala się:

1) obowiązek traktowania części działki geodezyjnej 69, przeznaczonej na cele publiczne, to jest na potrzeby poszerzenia istniejących dróg publicznych oraz projektowania nowych dróg w liniach rozgraniczających, jako elementów przyszłej - podstawowej struktury komunikacyjnej, spełniającej wymagania normatywów technicznych;
2) obowiązek zapewnienia następujących, minimalnych szerokości terenu pod rozwiązania komunikacyjne - w liniach rozgraniczających:

a) dla drogi głównej „3-KG" - 25,0 m,
b) dla drogi lokalnej „4-KL" - 12,0 m,
c) dla drogi dojazdowej „5-KD" - 10,0 m;
3) obowiązek prowadzenia infrastruktury technicznejw liniach rozgraniczających dróg.

§ 9. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży nieruchomości objętych niniejszym planem w wysokości 0% dla terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i drogi publiczne, jako terenów mienia komunalnego gminy.

§ 10. Prognoza oddziaływania planu na środowisko jest integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gorczenica, nie podlegającą uchwaleniu (stanowi dokument uzupełniający).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 12.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw gminy.

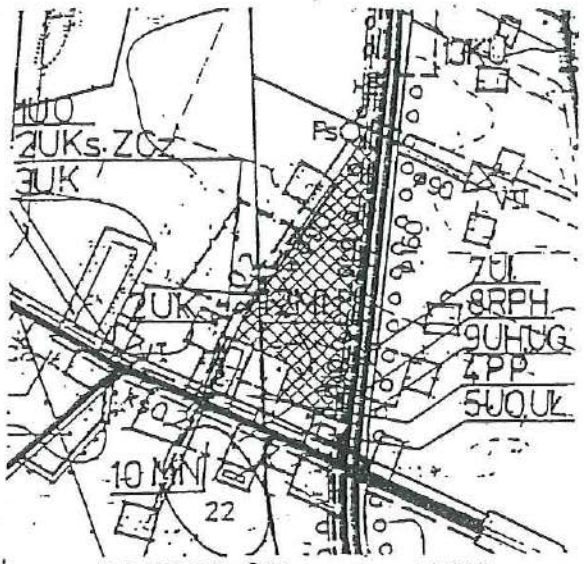
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI GORCZENICA, DOTYCZĄCEJ TERENU PRZEZNACZONEGO POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE, DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ, USŁUGI I HANDEL.

RYSUNEK PLANU

skala 1 : 5.000

„Rysunek planu" stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały
nr ..... XVI/78/04 .....
Rady Gminy Brodnica
z dnia ..... 15 lipca 2004r. .....

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN
- WÓJT GMINY W BRODNICY



ORIENTACJA 1 : 10.000
na tle miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy BRODNICA który obowiązywał do 31.12.2003 roku.

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM.
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM (o różnym sposobie użytkowania terenu):
  - OBOWIĄZUJĄCE
  - ORIENTACYJNE
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO:
  - ORIENTACYJNE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY.
- 250 - LINIE WYMIAROWE.
- PROJEKTOWANE POSZERZENIE DROGI PUBLICZNEJ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:
- 1. 2. 3. - PRZYJĘTA NUMERACJA DZIAŁEK BUDOWLANYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA OBEJMUJĄCA:
- P - TERENY PRODUKCYJNE I PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWE:
- U - TERENY USŁUG, RZEMIOSŁA I HANDLU:
- M - TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO:

TERENY DRÓG OGÓLNODOSTĘPNYCH:
(według klas funkcjonalnych dróg):
- KG - DROGA GŁÓWNA - droga wojewódzka:
- KL - DROGA LOKALNA:
- KD - DROGA DOJAZDOWA:

MAPA
SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA
Skala 1:5000

Woj. kujawsko-pomorskie
Powiat brodnicki
Gmina Brodnica
Obręb GORCZENICA

Ark. mapy 20
Nr działki : 69
pow. 3.2400 ha
KW 26235

Nr ks. rob.: 155/02 . KERG : 2234/364/3002

Brodnica, dn. 21.11.2002 r. Sporządził