

Projekt

z dnia 3 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie
geodezyjnym Manieczki, gmina Brodnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Gminy Brodnica, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie geodezyjnym Manieczki, gmina Brodnica.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni około 1,7430 ha, zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie śremskim, w gminie Brodnica, w obrębie geodezyjnym Manieczki.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane "*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie geodezyjnym Manieczki, gmina Brodnica*" opracowane w skali 1:1000 - stanowiące załączniki nr 1.1 i 1.2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica 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 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XIII/94/2020 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Manieczki, gmina Brodnica.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć tablice z nazwą ulicy, numer posesji lub tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 18°;

- 6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych od 18° do 35°;
- 7) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5.1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wrysowane na załącznikach nr 1.1 i 1.2, o których mowa wyżej, stanowią treść informacyjną.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) 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,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.

§ 8. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Zakazuje się realizacji ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

§ 10. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

§ 11. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic tych działek, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów szczegółowych.

§ 12. 1. Dla nowo realizowanych linii elektroenergetycznych ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m po każdej ze stron od osi kablowych linii SN i nn-0,4 kV;
- 2) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w pkt 1 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 14. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 15. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 18. Zakazuje się realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 10,0 m.

§ 19. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

Rozdział V

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 11,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie.

§ 22. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej.
- 3) dachy płaskie.

§ 23. Dla działki budowlanej ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,6.

§ 24. Dla działki budowlanej ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0,00%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40%.

§ 25. Dla działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15%.

§ 26. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków usługowych wolnostojących lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

§ 27. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m dla;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 28. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m dla;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 29. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 2) 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie.

§ 30. Dla działki budowlanej ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,2.

§ 31. Dla działki budowlanej ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0,00%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40%.

§ 32. Dla działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%.

§ 33. Ustala się nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej lub w zabudowie jednorodzinnej z usługami.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 1,5 miejsca postojowego w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych dla lokalu użytkowego, wydzielonego w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

4. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 35. Ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m² na terenie MN/U.

§ 36. Ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m² na terenie MW.

Rozdział VI

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 37. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 38. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 600 m²;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 18,0 m;
- 4) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem od 70° do 110° w stosunku do terenu, z którego realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowopowstałej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

Rozdział VIII

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 39. W pomieszczeniach użytkowych, wydzielanych w budynkach mieszkalnych, zakazuje się realizacji zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 40. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległej drogi publicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe : docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział X

Stawki procentowe

§ 42. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.