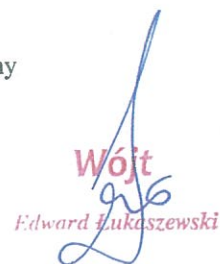


**Projekt**

z dnia 24 października 2014 r.  
zatwierdzony przez Wójta Gminy

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia ..... 2014 r.



**Wójt**  
Edward Łukaszewski

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Gorczenica, Moczadła i Kominy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, 645, 1318, z 2014r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014r. poz. 379, 768, 379), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/172/06 Rady Gminy Brodnica z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi: Gorczenica, Moczadła i Kominy oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, uchwalonym uchwałą Nr XLI/247/2010 Rady Gminy w Brodnicy z dnia 27 września 2010 r., Rada Gminy Brodnica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi: Gorczenica, Moczadła i Kominy, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni około 130 ha, którego granice przedstawia rysunek planu, o którym mowa w §1 ust 3 pkt 1 uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są :

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia D<sub>n</sub> 300 wraz ze strefą kontrolowaną,
- 7) linie wymiarowe.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna pomiędzy miastem Brodnica, a gminą Brodnica;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) zabudowa o wartości historyczno- kulturowej;

- 4) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z orientacyjnymi strefami ochronnymi;
- 5) orientacyjne powierzchnie obszarów funkcjonalnych;
- 6) postulowane linie podziałów wewnętrznych.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy wprowadzać zabudowy, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów infrastruktury liniowej oraz obiektów zagospodarowania terenu takich jak parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której musi być usytuowana frontowa elewacja budynku lub jej część; linia ta nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, a także elementów budynków takich jak: schody, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachowe, schody zewnętrzne oraz inne elementy detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8 m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i garaże wbudowane o więcej niż 1,3 m;
- 6) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć, obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacje sanitarne, linie elektroenergetyczne, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej itp. wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 9) uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 10) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym przynajmniej 70% stanowi jego przesłona;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć akty prawne o charakterze powszechnie obowiązującym, tj. ustawy i akty wydane na ich podstawie, rozporządzenia wojewody, uchwały jednostek samorządu terytorialnego, a w szczególności te akty, które wymienia się w podstawach prawnych opracowania niniejszego planu.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) P/U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 4) ZL – tereny lasów;

- 5) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 6) KDG – teren drogi publicznej – klasy głównej;
- 7) KDL – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 10) KDX – tereny ciągów pieszo-rowerowych lub rowerowych.

**§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) lokalizacja budynków wyłącznie w obrębie części działki ograniczonej nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 3) pozostałe ustalenia odnoszące się do konkretnego obszaru określono w ustaleniach szczegółowych.

**§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) dla terenów leżących w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy stosuje się przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN/U zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dla terenów leżących poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko przeprowadzona na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, wykazała negatywny wpływ na środowisko, za wyjątkiem obiektów celu publicznego określonych w przepisach odrębnych.

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na rysunku planu wskazano zabudowę o wartości historyczno- kulturowej, będącą w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 2) należy zachować wygląd architektoniczny budynków o wartości historyczno-kulturowej w zakresie gabarytu i kształtu dachu, zaleca się ujednolicenie elewacji wraz z odtworzeniem boniowania.

**§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), są to:
  - tereny dróg publicznych.
- 2) ustala się wymóg kształtowania terenów, wymienionych w pkt 1, jako przestrzeni ogólnodostępnych służących zaspokojeniu potrzeb społeczeństwa.

**§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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:**

- obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

**§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występują:**

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze;
- 4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 5) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 6) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 7) pomniki ząglady.

**§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału, natomiast nie ogranicza się tego procesu, o ile będzie zgodny z określonymi przez ustalenia planu zasadami ładu przestrzennego;
- 2) ustala się parametry nowo wydzielonych działek w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości;
  - a) minimalna szerokość frontu działki 25,0 m,
  - b) położenie kąta granic w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się wydzielenia działek na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownie, transformatorowe stacje wolnostojące, studnie rewizyjne itp.), a także na powiększenie nieruchomości sąsiednich bez ograniczenia ich minimalnej powierzchni.

**§ 11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV wyznacza się strefy ochronne – 6,5 m w obie strony od osi linii, w których wyklucza się sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzenia zieleni wysokiej;
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 6,5 m od osi linii za zgodą zarządcy sieci,
- c) dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu) określona na rysunku planu, w której wyklucza się jakiegokolwiek zainwestowanie, nasadzenia zieleni oraz utwardzanie powierzchni,

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, melioracyjne, gazowe itp. wraz z urządzeniami towarzyszącymi (stacje transformatorowe, GPZ, przepompownie ścieków itp.);
- 3) ustala się lokalizację liniowej infrastruktury technicznej na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) po realizacji kablowych sieci elektroenergetycznych obowiązuje rekultywacja gruntów naruszonych przy wykonywaniu tych sieci; rozumiana jako końcowa faza robót;
- 5) w zakresie modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą drogę publiczną klasy głównej oznaczoną na rysunku symbolem KDG, istniejące drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL, istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, projektowane i istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz projektowany ciąg pieszo-rowerowy lub rowerowy oznaczony na rysunku planu symbolem KDX,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi KDG,
  - c) dopuszcza się budowę zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się lokalizację zjazdów w miejscach nie powodujących konieczności wycinki drzew,
  - e) dopuszcza się poza wewnętrznymi drogami dojazdowymi wyznaczonymi na rysunku planu, lokalizację dodatkowych wewnętrznych dróg, których lokalizacja winna wynikać z potrzeb użytkowych właściciela poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) w liniach rozgraniczających dróg ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się na całym obszarze objętym planem urządzenie ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów,
- i) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca parkingowe:
- dla obiektów mieszkaniowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – dla jednego lokalu mieszkalnego minimum jedno stanowisko w ramach działki,
  - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – minimum 1 stanowisko na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub minimum 1 stanowisko postojowe na 5-ciu zatrudnionych,
  - dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca parkingowe pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- dla obiektów mieszkaniowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie występuje potrzeba określenia,
  - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – minimum 1 stanowisko na każde 20 miejsc parkingowych, nie mniej niż jedno dla parkingu poniżej 20 miejsc parkingowych,
  - dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko na 10 miejsc parkingowych nie mniej niż jedno dla parkingu poniżej 10 miejsc parkingowych.
- k) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rys. planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej.
- 3) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
- a) nakazuje się przyłączenie nowej zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:
- a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do gruntu,
  - b) z powierzchni utwardzonych placów i parkingów w terenach usługowych oraz produkcyjno-usługowych poprzez urządzenia podczyszczające,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych z powierzchni dachów do celów gospodarczych, tj. nawadniania terenów zielonych;
- 5) w zakresie elektroenergetyki:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej po uzgodnieniu z właściwym zarządcą,
  - c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego SN i NN zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zasilania w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni,
  - b) dopuszcza się stosowanie ekologicznych źródeł ogrzewania budynków,
  - c) dopuszcza się kominki i piece kominkowe jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu) określona na rysunku planu, w której wyklucza się jakiegokolwiek zainwestowanie, nasadzenia zieleni oraz utwardzanie powierzchni,
  - b) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł,
  - c) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej po uzgodnieniu z właściwym zarządcą;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnej posesji, w wydzielonym miejscu,
  - b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie urządzeń melioracji podstawowych i szczegółowych:
- a) na całej długości cieków wodnych w granicach objętych planem należy zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do koryta cieków celem umożliwienia prac konserwacyjno-remontowych,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem.

**§ 14. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**

- dla terenów MN/U ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- dla terenów U ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- dla terenów P/U ustala się opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- dla terenów ZL ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości;
- dla terenów ZN ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości;
- dla terenów KDG ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości;
- dla terenów KDL ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości;
- dla terenów KDD ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości;
- dla terenów KDW ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości;
- dla terenów KDX ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MN/U, 3MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 40MN/U:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) wymienione funkcje mogą występować łącznie lub samodzielnie.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, garażowych i gospodarczych wyłącznie w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków;
- 3) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, w odległościach określonych na rysunku planu;
- 4) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki w stonowanej kolorystyce;
- 5) do pokrycia dachów należy stosować pokrycia ceramiczne lub ich imitacje, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

- 1) parametry zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
  - b) geometria dachu – dachy strome, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°;
- 2) parametry zabudowy garażowej, gospodarczej, inwentarskiej itp.:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) geometria dachu – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachu do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 0,9;
- 4) nakaz pozostawienia min. 40% terenu biologicznie czynnego na każdej wydzielonej działce;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 60% powierzchni działki.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000 m<sup>2</sup>.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- tereny oznaczone symbolem 1MN/U, 3MN/U w całości, zaś 6MN/U, 7MN/U w części leżą na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, gdzie obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

### 7. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z drogi oznaczonej symbolem 2KDL;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z 2KDL i 4KDL;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN/U z dróg 4KDL i 5KDD;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 7MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z dróg 4KDL, 5KDD i 8KDL;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 9MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z dróg 8KDL i 10KDD;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem 11MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z dróg 10KDD i 12KDL;



- 7) dla terenu oznaczonego symbolem 14MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z dróg 12KDL, 13KDD i 16KDW;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem 15MN/U z dróg 12KDL, 13KDD i 17KDW;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem 18MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z dróg 16KDW, 13KDD i 20KDW;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem 19MN/U z dróg 17KDW, 13KDD i 21KDW;
- 11) dla terenu oznaczonego symbolem 22MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG, drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania oraz z dróg 21KDW i 13KDD;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem 23MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z dróg 20KDW i 13KDD;
- 13) dla terenu oznaczonego symbolem 24MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG, drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania oraz z dróg 29KDW, 30KDD;
- 14) dla terenu oznaczonego symbolem 25MN/U z drogi 30KDD;
- 15) dla terenu oznaczonego symbolem 35MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z drogi 39KDW;
- 16) dla terenu oznaczonego symbolem 36MN/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z drogi 39KDW;
- 17) dla terenu oznaczonego symbolem 40MN/U z drogi 39KDW.

§ 16. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 26U, 32U, 33U:

1. Przeznaczenie terenu:

- tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę budynków, wyłącznie w ramach zabudowy usługowej;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, w odległościach określonych na rysunku planu;
- 3) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki w stonowanej kolorystyce;
- 4) do pokrycia dachów należy stosować pokrycia ceramiczne lub ich imitacje, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie wymaga określenia.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

1) parametry zabudowy budynków w zabudowie usługowej:

- a) wysokość zabudowy maksymalnie 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- b) geometria dachu – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachu do 45°;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 0,8;

3) nakaz pozostawienia min. 40% terenu biologicznie czynnego na każdej wydzielonej działce;

4) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojzdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 60% powierzchni działki.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000 m<sup>2</sup>.



6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie wymaga określenia.

7. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 26U z dróg 30KDD i 28KDW;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 32U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG, drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania oraz z dróg 29KDW i 30KDD;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 33U z dróg 28KDW i 30KDD.

§ 17. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 41P/U, 42P/U, 46P/U, 50P/U:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) wymienione funkcje mogą występować łącznie lub samodzielnie.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę budynków, wyłącznie w ramach zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych i inwentarskich wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, w odległościach określonych na rysunku planu;
- 4) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki w stonowanej kolorystyce;
- 5) do pokrycia dachów należy stosować pokrycia ceramiczne lub ich imitacje, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w terenie 42 P/U na granicy z terenem 40 MN/U należy zastosować zieleni izolacyjną złożoną z roślinności niskiej i wysokiej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

- 1) parametry zabudowy budynków w zabudowie produkcyjnej i usługowej:
  - c) wysokość zabudowy maksymalnie 15,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych;
  - d) geometria dachu – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachu do 45°;
- 2) parametry zabudowy budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie 11,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
  - b) geometria dachu – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachu do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 1,8;
- 4) nakaz pozostawienia min. 20% terenu biologicznie czynnego na każdej wydzielonej działce;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 80% powierzchni działki.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- tereny oznaczone symbolem 42P/U, 46P/U w całości, zaś 50P/U w części leżą na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, gdzie obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

7. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 41P/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z drogi 43KDD;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 42P/U z dróg 43KDD, 44KDD, 48KDD;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 46P/U z dróg 43KDD, 44KDD, 52KDL;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 50P/U z istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 38KDG oraz z dróg 43KDD, 44KDD, 48KDD, 52KDL.

§ 18. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 45ZL, 47ZL:

1. Przeznaczenie terenów:

- tereny lasów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie wymaga określenia.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

- nie wymaga określenia.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- tereny oznaczone symbolem 45ZL, 47ZL leżą na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, gdzie obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

§ 19. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 34ZN, 54ZN, 55ZN, 56ZN:

1. Przeznaczenie terenów:

- teren zieleni nieurządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
- b) zakaz zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie wymaga określenia.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

- nie wymaga określenia.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- tereny oznaczone symbolem 54ZN, 55ZN, 56ZN leżą na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, gdzie obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

§ 20. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 38KDG:

1. Przeznaczenie terenu:

- teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg ustala się lokalizację przystanków autobusowych oraz zatok autobusowych;
- 3) docelowo ustala się dostosowanie parametrów dróg do wymogów określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

- nie wymaga określenia.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie wymaga określenia.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- teren oznaczony symbolem 38KDGw częściowo leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, gdzie obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

§ 21. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL, 4KDL, 8KDL, 12KDL, 52KDL:

1. Przeznaczenie terenu:

- tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg ustala się lokalizację przystanków autobusowych oraz zatok autobusowych;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku lokalizacji nowych zjazdów;
- 4) docelowo ustala się dostosowanie parametrów dróg do wymogów określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

- nie wymaga określenia.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie wymaga określenia.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- tereny oznaczone symbolem 2KDL, 52KDL w całości, zaś 4KDL w części leżą na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, gdzie obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

§ 22. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 13KDD, 30KDD, 43KDD, 44KDD, 48KDD:

1. Przeznaczenie terenu:

- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- b) w liniach rozgraniczających dróg ustala się lokalizację przystanków autobusowych oraz zatok autobusowych;
- c) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku lokalizacji nowych zjazdów;
- d) docelowo ustala się dostosowanie parametrów dróg do wymogów określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

- nie wymaga określenia.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie wymaga określenia.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- tereny oznaczone symbolem 44KDD, 48KDD w całości, zaś 5KDD, 43 KDD w części leżą na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, gdzie obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

§ 23. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDW, 16KDW, 17KDW, 20KDW, 21KDW, 28KDW, 29KDW, 39KDW:

1. Przeznaczenie terenów:

- tereny dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość dróg w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku lokalizacji nowych zjazdów;
- 4) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

- nie wymaga określenia.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie wymaga określenia.

§ 24. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27KDX, 31KDX, 49KDX, 51KDX, 53KDX.

1. Przeznaczenie terenów:

- tereny ciągów pieszo-rowerowych lub rowerowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) szerokość ścieżek w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku kolizji lokalizacji;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- nie ustala się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział 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:

- nie wymaga określenia.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie wymaga określenia.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- tereny oznaczone symbolem 51KDX, 53KDX w całości, zaś 49KDX w części leżą na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, gdzie obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

## Rozdział 4

### Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy Brodnica.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Violetta Sternicka

Małgorzata Błaszczuk  
RADA BRADNY  
24. 10. 2014 v.

