

Brodnica, dnia 24 listopada 2014 r.

PPOSI 6727.243.2014.KP

INFORMACJA

Urząd Gminy Brodnica informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Brodnica Nr XII/80/99 z dnia 18 grudnia 1999 r. (ogłosz. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2001 r. Nr 13, poz. 133) - działki **nr 25, 245/24, 244/1, 247/87, 247/88, 247/99, 247/97, 247/9 i 246/1** – obręb Kominy, gm. Brodnica, wchodzi w skład terenu **jezdni wraz z miejscami postojowymi**.

Dla ww. działek obowiązują ustalenia zawarte w załączonym wypisie i wyrysie z planu miejscowego.

~~Z up. Wójta~~
~~m.27 Paweł Stęszewski~~
~~Kierownik Referatu~~
~~Planowania Przestrzennego,~~
~~Ochrony Środowiska i Inwestycji~~

Brodnica, dnia 30 grudnia 2014 r.

PPOŚI 6727.261.2014.KP

INFORMACJA

Urząd Gminy Brodnica informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Brodnica Nr XII/80/99 z dnia 18 grudnia 1999 r. (ogłosz. w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2001 r. Nr 13, poz. 133) działka nr **247/82** – obręb Kominy, gm. Brodnica, wchodzi w skład terenów leśnych, zadrzewień i zakrzaczeń oraz terenów zieleni osiedlowej urządzonej.

Dla ww. działek obowiązują ustalenia zawarte w załączonym wypisie i wyrysie z planu miejscowego.

Z up. Wójta

mgr Janusz Kiliński
Inspektor ds. inwestycji,
zadania z zakresu zamówień publicznych

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/80/99 Rady Gminy Brodnica z dnia 18 grudnia 1999 r. (ogłosz. w Dz. Urz. woj. kujawsko-pomorskiego z 2001 r. Nr 13, poz. 133)

**Uchwała nr XII/80/99
Rady Gminy Brodnica
z dnia 18 grudnia 1999 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.),

**Rada Gminy
uchwała, co następuje:**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, uchwalonego uchwałą nr XXX/II/185/94 Rady Gminy Brodnica z dnia 30 marca 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 22, poz. 154 z późn. zm.) zwaną dalej zmianą planu – dla terenu położonego w części wsi. Kominy w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:10000 do niniejszej uchwały, oznaczonym nr 1.

2. Zmian planu dotyczy części terenu dawnego poligonu wojskowego obejmującego działki nr 237/1, 239/2, 245/2, 247/2, 247/6, 247/8.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem M-U,
- 2) tereny budownictwa mieszkaniowego rekreacyjnego, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UTL,
- 3) tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem PG,
- 4) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZP_p,
- 5) tereny leśne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem RL,
- 6) tereny podlegające ochronie i zasady ich zagospodarowania,
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 8) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 ustala się zasady, warunki i tymczasowe sposoby zagospodarowania, o których mowa w ust. 1 pkt. 6-9 zawarte w:

- 1) rozdziale 2 – „Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem M-U”,
- 2) rozdziale 3 – „Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem UTL”,
- 3) rozdziale 4 – „Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem PG”,
- 4) rozdziale 5 – „Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem ZP_p”,
- 5) rozdziale 6 – „Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem RL”,
- 6) rozdziale 7 – „Przepisy przejściowe i końcowe”.

§ 3.1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:10000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym (funkcjach),
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania – wydzielienia wewnętrzne, ściśle określone,
- 3) trasa istniejącego rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia wraz z jego strefą bezpieczeństwa – w granicach zmiany planu,
- 4) trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z jego pasem technicznym ochronnym – w granicach planu,
- 5) trasa istniejącej telekomunikacyjnej linii międzymiastowej – kablowej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania – wydzielienia wewnętrzne, określone jako orientacyjne podlegają uściśleniu:

- 1) na podstawie dokumentacji archeologicznej:
 - a) dla wydzielen w wewnętrznych oznaczonych cyframi „81” i „82” – w planie urządzania lasu,
 - b) dla wydzielen w wewnętrznych oznaczonych symbolami: PG-P, PG-U, ZL – w projektach zagospodarowania terenu.

§ 4. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia i jego pasa technicznego ochronnego, o którym mowa w § 3 ust. 2, pkt 4, utrzymuje się ustalenia zawarte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica uchwalonej Uchwałą Rady Gminy Brodnica nr XXIV/129/97 z dnia 30 czerwca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1997 r. Nr 27, poz. 214).

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym (dopuszczeniu) – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 3) wydzielaniu wewnętrznym – należy przez to rozumieć fragment terenu, wydzielony z terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym, liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania, dla którego sformułowano dodatkowe bądź szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania i zabudowy,
- 4) obszarze chronionego krajobrazu – należy przez to rozumieć zasady zagospodarowania na obszarze chronionego krajobrazu Nr 7 „Dolina Drwęcy” – zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Toruńskiego nr 21/92 z dnia 10.12.1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu w województwie toruńskim (Dz. Urzędowy Woj. Toruńskiego nr 27/92 poz. 178),
- 5) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć powierzchnię działki bądź terenu niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą roślinnością naturalną bądź nasadzoną stanowiącą powierzchnię czynną ekologicznie,
- 6) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielen niską i wysoką, wypełniającą wszystkie możliwe powierzchnie w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. płotach, ścianach, zielen w donicach),
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający (także optycznie) obiekty przemysłowe, składy od siebie i od terenów rolnych,
- 8) obiekcie zharmonizowanym kompozycyjnie z ... – należy przez to rozumieć dostosowanie architektoniczne obiektu dopuszczonego do realizacji z obiektem głównym zarówno w odniesieniu do ukształtowania powierzchni terenu i wysokości oraz programu architektoniczno-estetycznego (układ, kolorystyka i faktura eksponowanych elewacji, kształt i pokrycie dachu, kolorystyka i materiał stolarki, detale – rynny, okapy itd.),
- 9) drogach dojazdowych ogólnodostępnych – należy przez to rozumieć drogi o określonych szerokościach w liniach rozgraniczających, na wydzielonych geodezyjnie działkach, stanowiących przestrzeń publiczną (drogi lokalne – własność gminy),

- 10) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi o określonych szerokościach w liniach rozgraniczających, na wydzielonych geodezyjnie działkach, umożliwiające skomunikowanie terenu (działki budowlanej) z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych i udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych warunkach,
- 11) komunikacji wewnętrznej – należy przez to rozumieć niezbędne dla obsługi terenu lub działki budowlanej w granicach jej własności dojazdy, place manewrowe, dojścia,
- 12) zaleca się ... należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych bądź ochronnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem M-U

§ 6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem M-U ustala się przeznaczenie podstawowe – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług i rzemiosła.

2. Dopuszczenie usług i rzemiosła, o którym mowa w ust. 1 uwarunkowane jest obowiązkiem zachowania odpowiednich standardów życia i warunków mieszkaniowych dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się z zastrzeżeniem § 9, ponadto:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1,
 - 2) ciagi komunikacyjne:
 - a) teren pod poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej nr 05,
 - b) drogi wewnętrzne – dla potrzeb skomunikowania nowo wydzielonych działek z drogą publiczną,
 - c) komunikację wewnętrzną w granicach własności – wyłącznie dla potrzeb nowo wydzielonych działek, w tym niezbędną ilość miejsc postojowych, stosownie do charakteru prowadzonej działalności.
 4. Z terenu, o którym mowa w ust. 1 – wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania – wydzielone wewnętrzne, oznaczone symbolem Z.
 5. Dla wydzielenia wewnętrznego, o którym mowa w ust. 4, ustala się szczególne warunki i zasady zagospodarowania, zawarte w § 9.

§ 7.1. Dla terenu oznaczonego symbolem M-U ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków do indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków, zlokalizowanych w obrębie każdej nowo wydzielonej działki, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy,
- 3) zaleca się docelowe odprowadzenie ścieków do miejskiego systemu kanalizacyjnego miasta Brodnicy, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci, właściwym rzeczowo i miejscowo,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą dla celów grzewczych bądź technologicznych – ze źródła własnego lokalizowanego w obrębie każdej nowo wydzielonej działki, wyłącznie w oparciu o systemy i paliwa bezpieczne ekologicznie.

§ 8.1. Ustala się warunki i zasady podziału terenu o symbolu M-U na działki budowlane:

- 1) podział na działki budowlane możliwy jest wyłącznie w oparciu o zatwierdzony projekt podziału opracowany na podstawie projektu zagospodarowania terenu,
- 2) projekt zagospodarowania terenu opracowuje się dla całego terenu o symbolu M-U w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu z uwzględnieniem poniższych uwarunkowań:
 - a) wydziela się pas terenu pod poszerzenie drogi gminnej nr 05 (dz. nr 246/1 i 244/1) do szerokości, w liniach rozgraniczających 10,0 m, zakończony placem do zawracania spełniającym wymagania przepisów szczególnych w tym zwłaszcza przeciwpożarowych,
 - b) ustala się obowiązek zachowania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki – 35,0 m i minimalnej powierzchni:
 - 800 m² – w przypadku lokalizacji usług, rzemiosła w budynku mieszkalnym,
 - 1200 m² – w przypadku lokalizacji usług, rzemiosła w odrębnym budynku,
 - c) w przypadku podziału nie zabezpieczającego nowo wydzielonej działce dostępu do drogi gminnej nr 05 – wydziela się drogi wewnętrzne zakończone placem do zawracania o szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych,
 - d) zachowuje się warunki i zasady zagospodarowania ustalone w § 9 dla wydzielenia wewnętrznego o symbolu Z,
 - e) zachowuje się zasady zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w § 10.
2. Po dokonaniu podziału działki budowlane na zasadach i warunkach, o których mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz dalszych podziałów geodezyjnych nowo wydzielonych działek, w tym w szczególności podziałów mających na celu wyodrębnienie funkcji mieszkaniowych od dopuszczonych funkcji: usługowej i rzemieślniczej.

§ 9. Dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem Z ustala się szczególne warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji i tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt 2 i 5 ustawy prawo budowlane oraz zbiorników wybieralnych na nieczystości bytowo-gospodarcze, zbiorników na nieczystości stałe, upraw pod folią i szklarni,
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne i komunikację wewnętrzną z wykluczeniem lokalizacji miejsc postojowych,
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,
- 4) minimum 80% powierzchni wydzielenia wewnętrznego, w obrębie nowo wydzielonej działki, pozostawia się jako powierzchnię aktywną przyrodniczo.

§ 10. Ze względu na położenie terenu o symbolu M-U w obszarze chronionego krajobrazu ustala się następujące zasady zabudowy zagospodarowania:

- 1) minimum 40% powierzchni nowo wydzielonej działki, poza terenem wydzielenia wewnętrznego o symbolu Z, zachowuje się jako powierzchnię aktywną przyrodniczo,
- 2) zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni komponowanej,
- 3) wprowadza się zakaz realizacji zabudowy gospodarczej,
- 4) na nowo wydzielonej działce budowlanej realizuje się tylko jeden budynek o funkcji mieszkaniowej spełniający poniższe standardy:
 - a) budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny z zaleceniem rezygnacji z podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość podmurówki 0,60 m,
 - c) rzut budynku – prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą kątem prostym, z dopuszczeniem ganków, werand,
 - d) maksymalna wysokość budynku, mierzona od poziomu posadowienia posadzki parteru do kalenicy – 7,0 m,
 - e) dach dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych – $35^\circ \div 45^\circ$, bez ich przesunięcia w poziomie lub pionie, z dopuszczeniem naczółków, okien połaciowych, mansardowych lub lukarn,
 - f) zaleca się pokrycie dachu materiałami w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym bądź

brązowym,

- g) w przestrzeni poddasza dopuszcza się jedną kondygnację użytkową,
 - h) garaż, w poziomie terenu, wkomponowany w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojący zharmonizowany kompozycyjnie z budynkiem mieszkalnym,
- 5) budynek o dopuszczanej funkcji rzemiosła, usług poza budynkiem mieszkalnym, realizuje się jako obiekt zharmonizowany kompozycyjnie z obiektem o funkcji mieszkaniowej.

§ 11. Dla terenu o symbolu M-U z zastrzeżeniem § 9 ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu:

- 1) w pasie drogowym drogi, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 2 lit. a:
 - a) dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie,
 - b) realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej z wykluczeniem żużla i wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia podstawowego,
- 2) dla działek budowlanych:
 - a) dotychczasowe użytkowanie,
 - b) realizację obiektów tymczasowych, związanych wyłącznie z potrzebami budowy, z bezwzględnym nakazem rozbiórki po zakończeniu budowy,
 - c) nasadzenia zieleni, zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UTL

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem UTL ustala się przeznaczenie podstawowe – budownictwo mieszkaniowe rekreacyjne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia podstawowego,
- 2) ciągi komunikacyjne:
 - a) teren pod poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi ogólnodostępnej (dz. nr 244/1),
 - b) drogi wewnętrzne – dla potrzeb skomunikowania nowo wydzielonych działek z drogą dojazdową ogólnodostępną (dz. nr 244/1) i drogą gminną nr 28 relacji Gorczenica-Kominy,
 - c) komunikację wewnętrzną w granicach własności – wyłącznie dla potrzeb nowo wydzielonych działek, w tym niezbędną ilość postojowych.
- 3. Z terenu, o którym mowa w ust. 1 wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania – wydzielenie wewnętrzne, oznaczone symbolem cyfrowym „14”.
- 4. Dla wydzielenia wewnętrznego, o którym mowa w ust. 4, ustala się:
 - 1) fragment stanowiska archeologicznego płaskiego – nie eksponowanego w terenie, w granicach zmiany planu,
 - 2) warunkiem realizacji inwestycji przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1 jest prowadzenie wszelkich prac inwestycyjnych, związanych z wykopami ziemnymi – pod stałym nadzorem archeologicznym.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego symbolem UTL ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków do indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków, zlokalizowanych w obrębie każdej nowo wydzielonej działki, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach i w uzgodnieniu

z zarządcą sieci,

- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą dla celów grzewczych – ze źródła własnego lokalizowanego w obrębie każdej nowo wydzielonej działki, wyłącznie w oparciu o systemy i paliwa bezpieczne ekologicznie.

§ 14.1. Ustala się warunki i zasady podziału terenu o symbolu UTL na działki budowlane:

- 1) podział na działki budowlane możliwy jest wyłącznie w oparciu o zatwierdzony projekt podziału opracowany na podstawie projektu zagospodarowania terenu,
- 2) projekt zagospodarowania terenu opracowuje się dla całego terenu o symbolu UTL w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu z uwzględnieniem poniższych uwarunkowań:
 - a) wydziela się pas terenu pod poszerzenie dróg dojazdowych ogólnodostępnych (Dz. nr 244/1 i droga gminna nr 28 relacji Gorczenica-Kominy) do szerokości, w liniach rozgraniczających, 10,0 m,
 - b) wydziela się pas terenu pod skrzyżowanie zwykłe dróg: dz. 244/1 i drogi gminnej nr 28 relacji Gorczenica-Kominy,
 - c) ustala się obowiązek zachowania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki – 30,0 m i minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki – 1500 m²,
 - d) uwzględnia się istniejącą zieleni,
 - e) w przypadku podziału nie zabezpieczającego nowo wydzielonej działce dostępu do ogólnodostępnej drogi dojazdowej – wydziela się drogi wewnętrzne o szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych,
 - f) zachowuje się zasady zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w § 15,
2. Po dokonaniu podziału na działki budowlane na zasadach i warunkach, o których mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz dalszych podziałów geodezyjnych nowo wydzielonych działek.

§ 15. Ze względu na położenie terenu o symbolu UTL w obszarze chronionego krajobrazu ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimum 80% powierzchni nowo wydzielonej działki zachowuje się jako powierzchnię aktywną przyrodniczo,
- 2) wycinkę istniejącego drzewostanu ogranicza się do niezbędnego minimum wynikającego z projektu zagospodarowania działki,
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i wolnostojących garaży,
- 4) na nowo wydzielonej działce budowlanej realizuje się tylko jeden budynek przeznaczenia podstawowego spełniający poniższe standardy:
 - a) budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość podmurówki 0,30 m,
 - c) rzut budynku prostokątny, z dopuszczeniem ganków, werand, podcieni,
 - d) maksymalna wysokość budynku, mierzona od poziomu posadowienia posadzki parteru do kalenicy 6,0 m,
 - e) dach dwuspadowy, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° ÷ 45°, bez przesunięcia w pionie, z dopuszczeniem naczółków i okien połaciowych,
 - f) zaleca się pokrycie dachu materiałami w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, bądź brązowym,
 - g) w przestrzeni poddasza dopuszcza się jedną kondygnację użytkową,
 - h) dopuszcza się realizację wiaty garażowej w poziomie terenu jako obiektu uzupełniającego kompozycyjnie obiekt główny (np. wbudowanego w połacie dachową).

§ 16. Dla terenu o symbolu UTL ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu:

- 1) w pasie drogowym drogi, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 2 lit. a i b:
 - a) dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie,
 - b) realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wyłącznie o nawierzchni

- przepuszczalnej z wykluczeniem zużła i wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia podstawowego,
- 2) dla działek budowlanych:
 - a) dotychczasowe użytkowanie,
 - b) realizację obiektów tymczasowych, związanych z potrzebami budowy, z bezwzględnym nakazem rozbiórki po zakończeniu budowy,
 - c) niezbędną wycinkę drzew wynikającą z projektu zagospodarowania działki,
 - d) obiekty małej architektury.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem PG

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem PG ustala się przeznaczenie podstawowe – komercyjna działalność gospodarcza.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) wszelkie procesy inwestycyjne i technologiczne muszą uwzględniać warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi przed ujemnym wpływem tej działalności na środowisko i zdrowie ludzi, w szczególności obowiązuje zakaz wprowadzania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, wymienionych w przepisach szczególnych w sprawie określenia rodzajów inwestycji oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji,
 - 2) wprowadzenie inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, wymienionych w przepisach szczególnych, uwarunkowane jest sporządzeniem, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania, oceny oddziaływania tych inwestycji na środowisko i zdrowie ludzi,
 - 3) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez prowadzoną działalność nie może wykraczać poza granice własności,
 - 4) wprowadza się zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w tym również mieszkań służbowych (funkcyjnych).
3. Z terenu, o którym mowa w ust. 1 wydziela się – liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania – wydzielania wewnętrzne, dla których ustala się zasady i warunki zagospodarowania i zabudowy w tym szczególnie, zawarte w:
 - 1) dla wydzielania wewnętrznego oznaczonego symbolem PG-S – w § 21.,
 - 2) dla wydzielania wewnętrznego oznaczonego symbolem PG-P – w § 22.,
 - 3) dla wydzielania wewnętrznego oznaczonego symbolem PG-U – w § 23.,
 - 4) dla wydzielania wewnętrznego oznaczonego symbolem ZL – w § 24.,
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne, o ile ustalenia dla wydzieleń wewnętrznych nie stanowią inaczej:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) ciągi komunikacyjne:
 - a) ogólnodostępne drogi dojazdowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) komunikację wewnętrzną, w granicach własności, wyłącznie dla potrzeb własnych w tym niezbędną, wynikającą z charakteru prowadzonej działalności, ilość miejsc postojowych,
 - 3) zieleń komponowaną i izolacyjną.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem PG ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z wiejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci,
 - b) awaryjne z istniejącego na działce nr 247/7 ujęcia wody, na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem ujęcia,
- 2) odprowadzanie ścieków:

- a) do szczelnego zbiornika wybieralnego na wydzielonej działce, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, z zapewnieniem ich usuwania, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy,
- b) zaleca się docelowe odprowadzenie ścieków do „miejskiego systemu kanalizacyjnego miasta Brodnicy, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci właściwym rzeczowo i miejscowo,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących linii SN – 15 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci, z dopuszczeniem realizacji, na wydzielonej działce stacji transformatorowej wewnętrznej, o ile będzie to wynikać z potrzeb przyszłego zainwestowania,
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą dla celów grzewczych – ze źródła własnego lokalizowanego w obrębie własności, wyłącznie w oparciu o systemy i paliwa bezpiecznie ekologicznie.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem PG ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu, o ile ustalenia dla wydzieleń wewnętrznych nie stanowią inaczej:

- 1) dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie,
- 2) realizację obiektów tymczasowych związanych z potrzebami budowy, z bezwzględnym nakazem rozbiórki po zakończeniu budowy,
- 3) nasadzenia zieleni zgodnie z projektem zagospodarowania własności,
- 4) grodzenie działek w granicach własności.

§ 20.1. Ustala się warunki i zasady podziału terenu o symbolu PG na działki budowlane:

- 1) dla wydzieleń wewnętrznych oznaczonych symbolami PG-U i ZL wprowadza się zakaz podziału na działki budowlane,
- 2) dla wydzieleń wewnętrznych, o których mowa w pkt. 1 wprowadza się obowiązek opracowania łącznie projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego ustalenia zawarte w § 23. i § 24.,
- 3) dla wydzieleń wewnętrznych oznaczonych symbolami PG-S i PG-P podziału na działki budowlane dokonuje się na warunkach i zasadach zawartych w ust. 2.

2. Ustala się następujące warunki i zasady podziału wydzieleń wewnętrznych o symbolach PG-S i PG-P na działki budowlane:

- 1) podział na działki budowlane możliwy jest wyłącznie w oparciu o zatwierdzony projekt opracowany na podstawie projektu zagospodarowania terenu,
- 2) projekt zagospodarowania terenu opracowuje się dla wydzieleń wewnętrznych PG-S i PG-P – łącznie,
z uwzględnieniem poniższych warunków:
 - a) wydziela się pas terenu pod poszerzenie drogi dojazdowej ogólnodostępnej (dz. nr 247/9) do szerokości w liniach rozgraniczających – minimum 10,0 m,
 - b) wydziela się drogę ogólnodostępną do terenu wydzielienia wewnętrznego PG-U – o szerokości
w liniach rozgraniczających 10,0 m, której północną granicę stanowi geodezyjnie wyznaczona granica dz. 247/11,
 - c) wydziela się pas terenu pod skrzyżowanie zwykłe dróg, o których mowa w lit. a i b,
 - d) wydziela się drogi wewnętrzne dla potrzeb skomunikowania nowo wydzielonych działek z drogami ogólnodostępnymi, w zależności do potrzeb, z uwzględnieniem wymagań przepisów szczególnych oraz potrzeb technicznych i funkcjonalnych związanych z ruchem o ładowności powyżej 3,5 T,
 - e) wydziela się działkę pod lokalizację wspólnego zbiornika wybieralnego,
 - f) rezerwuje się możliwość wydzielienia działki pod lokalizację wewnętrznej stacji transformatorowej,
 - g) uwzględnia się maksymalną ochronę istniejącej zieleni,
 - h) uwzględnia się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 250 mm i ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w jego pasie technicznym ochronnym, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- i) uwzględnia się uwarunkowania i ograniczenia zagospodarowania i zabudowy obowiązujące w strefie bezpieczeństwa istniejącego rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- j) zachowuje się warunki i zasady zagospodarowania i zabudowy ustalone w § 21. i § 22. dla wydziałów wewnętrznych o symbolach PG-S i PG-P.

§ 21.1. Ustala się zasady i warunki zagospodarowania dla wydziału wewnętrznego oznaczonego symbolem PG-S:

- 1) zaleca się lokalizację składów, magazynów, hurtowni z wykluczeniem składowania na otwartej przestrzeni,
- 2) ciągi komunikacyjne i sieci infrastruktury technicznej, w strefie bezpieczeństwa istniejącego rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia, realizuje się z uwzględnieniem stosownych zabezpieczeń technicznych,
- 3) działki budowlane wyznacza się uwzględniając poniższe standardy:
 - a) dokonuje się podziału prostopadłe w stosunku do dz. nr 247/9 (ogólnodostępnej drogi),
 - b) zachowuje się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 100,0 m i minimalną powierzchnię 2800,0 m²,
 - c) minimum 30 % powierzchni nowo wydzielonej działki pozostawia się jako powierzchnię aktywną przyrodniczo,
 - d) od strony gruntów wsi Gorczenica wprowadza się pas zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5,0 m,
 - e) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m od strony wydziału wewnętrznego o symbolu PG-P.

2. Ze względu na położenie wydziału wewnętrznego o symbolu PG-S w obszarze chronionego krajobrazu ustala się następujące standardy zabudowy:

- 1) obiekty kubaturowe, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, realizuje się jako jednokondygnacyjne o maksymalnej wysokości 5,0 m, mierzonej od poziomu terenu do kalenicy,
- 2) dachy dwuspadowe, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, o jednakowym kącie pochylecia głównych połaci dachowych 15° - 25°.

§ 22.1. Ustala się zasady i warunki zagospodarowania dla wydziału wewnętrznego oznaczonego symbolem PG-P:

- 1) zaleca się lokalizację działalności gospodarczej – produkcyjnej o tzw. „czystej produkcji” w rozumieniu art. 3 pkt 4 e ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska,
 - 2) ciągi komunikacyjne i sieci infrastruktury technicznej, na trasie przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 250 mm i w jego pasie technicznym ochronnym, realizuje się z uwzględnieniem stosownych zabezpieczeń technicznych,
 - 3) zachowuje się istniejące oczka wodne,
 - 4) nowo wydzielone działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 10,000,0 m² (1,0 ha),
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 10,0 m od strony wydziału wewnętrznego o symbolu ZL,
 - 6) ustala się nieprzekraczalną linię lokalizacji placów składowych materiałów łatwopalnych w odległości minimum 15,0 m od strony wydziału wewnętrznego o symbolu ZL,
 - 7) zaleca się rezygnację z placów składowych z systemem składowania na otwartej powierzchni,
 - 8) minimum 25 % powierzchni nowo wydzielonej działki pozostawia się jako powierzchnię aktywną przyrodniczo,
 - 9) od strony granicy gruntów wsi Gorczenica i wydziału wewnętrznego o symbolu PG-S wprowadza się pas zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5,0 m.
2. Ze względu na położenie wydziału wewnętrznego o symbolu PG-P w obszarze chronionego krajobrazu ustala się następujące standardy zabudowy:

- 1) obiekty kubaturowe, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, realizuje się jako jednokondygnacyjne o maksymalnej wysokości 7,0 m, mierzonej od poziomu terenu do kalenicy,
- 2) dachy dwuspadowe, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych 15° - 25°.

§ 23.1. Ustala się zasady i warunki zagospodarowania dla wydzielienia wewnętrznego oznaczonego symbolem PG-U:

- 1) dopuszcza się:
 - a) obiekty o funkcji administracyjnej wyłącznie dla potrzeb własnych,
 - b) obiekty socjalno-higieniczne dla potrzeb własnych i klientów,
 - c) komunikację wewnętrzną wyłącznie dla potrzeb własnych, w tym niezbędną ilość miejsc postojowych,
 - d) nowe sieci infrastruktury technicznej wyłącznie dla potrzeb własnych,
 - 2) zaleca się lokalizację obiektów o funkcjach: handlowej, usługowej, wystawienniczej z wykluczeniem składowania na otwartej przestrzeni,
 - 3) komunikację wewnętrzną i sieci infrastruktury technicznej, lokalizowane na trasie przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 250 mm i w jego pasie technicznym ochronnym, realizuje się z uwzględnieniem stosowanych zabezpieczeń technicznych,
 - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) minimum 10,0 m od granicy dz. nr 247/7,
 - b) minimum 15,0 m od strony wydzielienia wewnętrznego o symbolu ZL,
 - 5) ustala się tylko jeden dojazd ogólnodostępną drogą dojazdową wydzieloną z terenów wydzielen w wewnętrznych o symbolach PG-P i ZL,
 - 6) od strony dz. nr 247/7 wprowadza się pas zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5,0 m,
 - 7) minimum 15% powierzchni nowo wydzielonej działki pozostawia się jako powierzchnie aktywną przyrodniczo.
2. Ze względu na położenie wydzielienia wewnętrznego o symbolu PG-U w obszarze chronionego krajobrazu ustala się następujące standardy zabudowy:
- 1) obiekty kubaturowe, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, realizuje się jako jednokondygnacyjne o maksymalnej wysokości 5,0 m, mierzonej od poziomu terenu do kalenicy, zaleca się konstrukcję halową,
 - 2) dachy dwuspadowe, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych 15° - 35°.

§ 24. Ustala się szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania dla wydzielienia wewnętrznego oznaczonego symbolem ZL:

- 1) wydziela się drogę dojazdową ogólnodostępną o szerokości, w liniach rozgraniczających 10,0 m, stanowiącą funkcjonalną kontynuację drogi wydzielonej z wydzielienia wewnętrznego o symbolu PG-P,
- 2) sieci infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi wydzielienia wewnętrznego o symbolu PG-U lokalizuje się w liniach rozgraniczających drogi, o której mowa w pkt 1,
- 3) drogę dojazdową i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 i 2, lokalizowane na trasie przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 250 mm i w jego pasie technicznym ochronnym, realizuje się z uwzględnieniem stosownych zabezpieczeń technicznych,
- 4) dla pozostałej części wydzielienia wewnętrznego ZL ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, w tym również tymczasowych i budowli w rozumieniu art. 3 pkt 1, 3 i 5 ustawy prawo budowlane,
 - b) utrzymanie dotychczasowego użytkowania – lasów oraz zadrzewień i zakrzewień z zaleceniem uporządkowania terenu,
 - c) dopuszcza się częściową wymianę składu gatunkowego istniejącej zieleni celem poprawy jej kondycji zdrowotnej i ze względów krajobrazowych.

Rozdział 5

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZP_p

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem ZP_p ustala się przeznaczenie podstawowe – zielen parkowa – tereny dawnego założenia parkowego i dawnych ogrodów użytkowych w granicach zmiany planu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania zachowanych elementów: szpalerów drzew, grup o charakterze parkowym z koniecznością uzupełnień ubytków oraz kontrolą nasadzeń,
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w tym również tymczasowych i nowych budowli w rozumieniu art. 3 pkt 1,3 i 5 ustawy prawo budowlane,
- 3) dopuszcza się prace, związane z przywróceniem właściwych dla tego terenu warunków hydrologicznych, w obrębie istniejącego cieku wodnego,
- 4) obowiązek uzgadniania wszelkich prac z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem RL

§ 26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem RL ustala się przeznaczenie podstawowe – uprawy leśne i zadrzewienia.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) remont, modernizację istniejącego rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia z zastrzeżeniem:
 - a) zachowania istniejącego przebiegu i uwzględnienia przebiegu linii telekomunikacyjnej – kablowej,
 - b) ograniczenia wycinki drzew do niezbędnego minimum uzasadnionego względami technicznymi i bezpieczeństwa,
 - c) zachowania wymagań ustalonych w przepisach szczególnych, dotyczących między innymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosieźne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich sytuowanie,
- 2) remont, modernizację istniejącej drogi relacji miasto Brodnica-Kominy (dz. nr 238) z zastrzeżeniem zachowania jej przebiegu i geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zagospodarowania zgodnie z planem urządzania lasu, z zastrzeżeniem:

- 1) uwzględnienia wykluczeń, w strefie technicznej istniejącego rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych,
 - 2) uwzględnienia ustaleń zawartych w § 27.,
 - 3) uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w obszarze chronionego krajobrazu.
4. Z terenu, o którym mowa w ust. 1 wydziela się – liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania – wydziela się wewnętrzne, oznaczone symbolami: cyfrowymi „81” i „82” oraz literowym KK.
5. Dla wydzieleni wewnętrznych, o których mowa w ust. 4 ustala się szczególne warunki i zasady zagospodarowania zawarte w § 27.

§ 27.1. Dla wydzieleni wewnętrznych oznaczonych symbolami cyfrowymi „81” i „82” ustala się, co następuje:

- 1) stanowiska archeologiczne płaskie – nie eksponowane w terenie,
 - 2) wszelkie prace inwestycyjne związane z wykopami ziemnymi, w tym również wyrębem i zalesieniami, prowadzi się pod stałym nadzorem architektonicznym.
2. Dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem KK ustala się szczególne warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) linia kolejki wąskotorowej wpisana do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości,
- 2) zakaz lokalizacji jakichkolwiek nowych obiektów budowlanych w tym również tymczasowych oraz budowli w rozumieniu art. 3 pkt 1, 3 i 5 ustawy prawo budowlane,
- 3) obowiązek:
 - a) utrzymania jej przebiegu, przekrojów, linii rozgraniczających,
 - b) uzgadniania wszelkich prac w tym zwłaszcza remontowych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. Traci moc Uchwała Nr XXX/II/185/94 Rady Gminy w Brodnicy z dnia 30 marca 1994 roku w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica (Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 22/94 poz. 154) na obszarze zmiany planu, o którym mowa w § 1.

§ 29. Zobowiązuje się Zarząd Gminy Brodnica do:

- 1) uwzględnienia, w programach rozbudowy wiejskiej sieci wodociągowej, obowiązku zapewnienia technicznych możliwości podłączenia terenów i działek na obszarach objętych niniejszą zmianą planu, do wiejskiej sieci wodociągowej,
- 2) rozpoczęcia negocjacji z Zarządem Miasta Brodnicy, dotyczących możliwości technicznych, zasad i warunków docelowego podłączenia terenów o symbolach M-U i PG, do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 3) stosowania przy wyborze inwestora na terenie oznaczonym symbolem PG, preferencji dla oferentów gwarantujących „czystą produkcję” – w rozumieniu art. 3 pkt 4 e ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska,
- 4) zapewnienia szczególnej kontroli w zakresie ochrony środowiska przed nielegalnym składowaniem odpadów komunalnych, budowlanych, rolnych i przemysłowych na obszarze objętym niniejszą zmianą planu,
- 5) zapewnienia szczególnej kontroli w zakresie ochrony środowiska przed nielegalnym wyrębem istniejącego drzewostanu.

§ 30. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, na:

- 1) 0 % - dla terenu oznaczonego symbolem M-U,
- 2) 0 % - dla terenu oznaczonego symbolem UTL,
- 3) 0 % - dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem PG-S,
- 4) 0 % - dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem PG-P,
- 5) 0 % - dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem PG-U,

§ 31. Do niniejszej uchwały dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik Nr 2 – niepublikowany.

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Brodnica.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Z up. Wójta
mgr Paweł Szczechowski
Pracownik Referatu
Planowania Przestrzennego,
Ochrony Środowiska i Inwestycji