



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 27 czerwca 2023 r.

Poz. 4239

### UCHWAŁA Nr L/390/2023 RADY MIEJSKIEJ w BRODNICY

z dnia 20 czerwca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lidzbarskiej i Bocznej od kładki dla pieszych do terenów ogródków działkowych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40 i poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r. poz. 977) oraz uchwały nr IX/81/2019 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lidzbarskiej i Bocznej od kładki dla pieszych do terenów ogródków działkowych, zmienionej uchwałą nr XXXII/261/2021 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 25 listopada 2021 r. o zmianie uchwały Nr IX/81/2019 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lidzbarskiej i Bocznej od kładki dla pieszych do terenów ogródków działkowych, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy, przyjętego uchwałą nr VI/38/2019 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy, Rada Miejska uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lidzbarskiej i Bocznej od kładki dla pieszych do terenów ogródków działkowych, zgodnie z uchwałą nr IX/81/2019 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 26 września 2019 r., zmienioną uchwałą nr XXXII/261/2021 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 25 listopada 2021 r. o zmianie uchwały Nr IX/81/2019 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lidzbarskiej i Bocznej od kładki dla pieszych do terenów ogródków działkowych.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) określonych na rysunku planu jako oznaczenia o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) strefa ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim,
  - e) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (woda 1%),
  - f) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (woda 10%),
  - g) budynek zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
  - h) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
  - i) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - j) wymiarowanie,
  - k) przeznaczenie terenów:
    - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
    - MN/MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
    - MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - U – teren zabudowy usługowej,
    - P/U,ZZ – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
    - KG – teren zabudowy garażowej,
    - KP/KG – teren parkingu oraz zabudowy garażowej,
    - EE – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
    - ZL – lasy,
    - Z – teren zieleni,
    - Z,ZZ – teren zieleni, obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
    - WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
    - KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
    - KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
    - KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 2) określonych na rysunku planu jako oznaczenia o charakterze informacyjnym – są to wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku bliźniaczym – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
- 2) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 3) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych, dachu nad garażem dobudowanym do budynku, zadaszeń dla ramp i wiat;
- 4) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połączenia dachu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, pochylni, ramp, na odległość większą niż 1,5 m;
- 6) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub w garażu naziemnym, podziemnym;
- 7) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 8) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 9) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 11) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć w szczególności usługi związane z: kulturą, nauką i oświatą, służbą zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), salony fryzjersko-kosmetyczne, zakwaterowanie turystyczne (hotele, motele), biura, drobną wytwórczość rzemieślniczą taką jak np.: szewc, kaletnik, krawiec oraz handel o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 14) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 31,95 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) MN/MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 4) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) U – teren zabudowy usługowej;
- 6) P/U,ZZ – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) KG – teren zabudowy garażowej;
- 8) KP/KG – teren parkingu oraz zabudowy garażowej;
- 9) EE – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 10) ZL – lasy;
- 11) Z – teren zieleni;
- 12) Z,ZZ – teren zieleni, obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 13) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 15) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 16) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 18,0 m za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
  - a) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania, może ona także przebiegać po elewacji frontowej istniejącej zabudowy;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
  - a) o wskaźnikach i parametrach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
  - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu lub stropodachu istniejącego budynku przy przeprowadzeniu remontu, rozbudowy, nadbudowy w sposób niewykraczający poza wskaźniki określone w niniejszym planie;
- 4) zakaz lokalizacji garaży ze ścianami wykonanymi z blachy na obszarze objętym planem;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy;
- 6) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia działki sąsiedniej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty planem (w części) położony jest w Obszarze Natura 2000 – Dolina Drwęcy w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

- 2) obszar objęty planem (w części) położony jest w Rezerwacie Przyrody „Rzeka Drwęca” i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 4) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach produkcji i usług należy ograniczyć do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne - z wyłączeniem obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) dla terenów MN należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 6) dla terenów MN/U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 7) dla terenu MN/MW/U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 8) dla terenu MW należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 9) dla terenów U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 10) przy realizacji ustaleń planu potrzebę zapewnienia ewentualnej ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
  - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
  - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
  - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 11) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) położenie części terenu przedmiotowego planu w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim;
- 2) zasady ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim:
  - a) nakaz zachowania wszystkich elementów historycznej struktury przestrzennej układu, w tym przebiegu historycznych dróg,
  - b) dopuszczenie na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej nowej zabudowy charakteryzującej się wysokimi walorami estetycznymi, dostosowanej do obiektów historycznych pod względem usytuowania (bezkonfliktowe włączenie w przestrzeń i brak zniekształcenia historycznego układu ruralistycznego), skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki elewacji i dachu zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa,
  - c) zakaz wprowadzania dominant wysokościowych na obszarze historycznego układu ruralistycznego;

- 3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty zabytkowe (zabudowa mieszkalna o wartości historyczno-kulturowej) wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego:
  - a) budynek mieszkalny z l. 30 XX w., przy ul. Bocznej 5, na działce nr 1361,
  - b) budynek mieszkalny z 1907 r., przy ul. Bocznej 11, na działce nr 1364/14;
- 4) dla zabudowy mieszkalnej o wartości historyczno-kulturowej wymienionej w pkt 3 ustala się następujące zasady jej ochrony:
  - a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy mieszkalnej o wartości historyczno-kulturowej w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) zakaz ocieplania elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej,
  - c) zakaz tynkowania fragmentów ceglanych elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej,
  - d) nakaz stosowania jasnoszarej lub jasnobezowej kolorystyki dla tynkowanych elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej lub jej fragmentów tynkowanych;
- 5) w granicach opracowania planu znajdują się nieruchomości archeologiczne – nieekspozowane stanowiska archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą „OW” ochrony archeologicznej;
- 6) ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: ustalenia określono w rozdziale 2 w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie 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 ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Drwęcy, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat;
- 2) w granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Drwęcy, o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 10% - raz na 10 lat;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ) oznaczono odpowiednio na rysunku planu.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) parametry dla działek budowlanych, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych ślepo),
  - b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych,
  - c) kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120° z wyjątkiem trójkątów widoczności i placów do zawracania, dla których dopuszcza się kąt położenia granicy w przedziale 45°-135°;
- 2) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Drwęcy o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat;
- 2) w granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Drwęcy o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 10% - raz na 10 lat;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych (ustawa Prawo Wodne);
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ) oznaczono odpowiednio na rysunku planu miejscowego;
- 5) w pasie technicznym o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (co równe jest odległości po 7,0 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 7) w przypadku skablowania lub demontażu napowietrznej linii elektroenergetycznej ustalenia zawarte w punkcie 5 stają się nieobowiązujące.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez sieć istniejących dróg publicznych oznaczonych odpowiednio symbolami na rysunku planu oraz drogę wojewódzką nr 544 (ul. Lidzbarska) i drogę gminną nr 081156C (ul. Boczna) przylegające do południowej granicy opracowania planu;
- 2) dopuszczenie dostępu do dróg publicznych przez drogi wewnętrzne (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 6,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 7) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum:
    - 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
    - produkcyjnej, składów i magazynów – 1 miejsce na trzech pracowników,
  - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
  - c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
  - d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,

- e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$  mm,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w terenie 01.P/U,ZZ dopuszczenie budowy własnego ujęcia wody (studni głębinowej) do celów przeciwpożarowych wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) odprowadzenie ścieków:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 60$  mm,
  - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci linii napowietrznych i linii kablowych podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 11) zaopatrzenie w gaz:
- a) z istniejącej sieci gazowej oraz z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną oraz siecią wewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE  $\varnothing 32$  mm,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 12) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków ze zbiorczej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu), do urządzenia wodnego, w tym również można je zagospodarować na potrzeby gospodarstwa, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni utwardzonych związanych z funkcją usługową oraz funkcją produkcyjną, składami i magazynami – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych;
- 14) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – z projektowanej sieci w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią wewnętrzną.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Obowiązuje uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.



## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.MN, 02.MN i 03.MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny 01.MN, 02.MN i 03.MN położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) teren 01.MN (w części) położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) w terenie 02.MN i 03.MN zlokalizowane są obiekty zabytkowe (zabudowa mieszkalna o wartości historyczno-kulturowej) wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 4) w terenie 02.MN i 03.MN (w części) znajdują się nieruchomości zabytki archeologiczne nieekspozowane stanowiska archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą „OW” ochrony archeologicznej – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,05,
  - b) maksymalną – 0,6;
- 7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 40%;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w pkt 3:
  - a) wysokość: bez zmian,
  - b) geometria dachu: bez zmian;
- 10) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 11) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 12) parametry dla budynków garażowych, gospodarczych:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 13) dostępność komunikacyjną:
  - a) dla terenu 01.MN z dróg oznaczonych symbolami: 01.KDZ, 01.KDD i 02.KDW oraz z drogi wojewódzkiej nr 544 – ul. Lidzbarska (poza granicami opracowania planu),
  - b) dla terenu 02.MN z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDW i 03.KDW oraz z drogi gminnej nr 081156C – ul. Boczna (poza granicami opracowania planu),
  - c) dla terenu 03.MN z dróg oznaczonych symbolami 03.KDW i 04.KDW oraz z drogi gminnej nr 081156C – ul. Boczna (poza granicami opracowania planu);
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

- a) wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
- b) bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.MN/U, 02.MN/U i 03.MN/U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako budynki samodzielne lub razem z funkcją usługową, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się także jako osobny budynek w granicach działki budowlanej.

4. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) spopieleniem zwłok (w tym także związanych z przechowywaniem zwłok), rozrywką (np. dom weselny), skupem metali i tworzyw sztucznych;
- 2) usługą związaną z kamieniarstwem, kowalstwem; stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową;
- 3) usługą handlu dotyczącą sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) teren 01.MN/U (w części) położony jest w Obszarze Natura 2000 – Dolina Drwęcy;
- 2) tereny 01.MN/U, 02.MN/U i 03.MN/U położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) tereny 02.MN/U i 03.MN/U położone są w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 4) teren 01.MN/U (w części) położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Drwęcy (woda 10%) – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 15;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,05,
  - b) maksymalną – 1,0;
- 7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 35%;
- 9) parametry dla budynków, o których mowa w ust. 3:
  - a) wysokość nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) parametry dla budynków garażowych, gospodarczych:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 11) dostępność komunikacyjną:
  - a) dla terenu 01.MN/U z drogi wojewódzkiej nr 544 – ul. Lidzbarska (poza granicami opracowania planu),
  - b) dla terenu 02.MN/U i 03.MN/U z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 544 – ul. Lidzbarska (poza granicami opracowania planu);
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
- c) mieszkaniowo-usługowej – 900 m<sup>2</sup>,
- d) usługowej – 1000 m<sup>2</sup>.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 04.MN/U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako budynki samodzielne lub razem z funkcją usługową, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się także jako osobny budynek w granicach działki budowlanej.

4. Dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu (istniejąca piekarnia) z możliwością przeprowadzenia remontu, rozbudowy, nadbudowy.

5. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) spopielaniem zwłok (w tym także związanych z przechowywaniem zwłok), rozrywką (np. dom weselny), skupem metali i tworzyw sztucznych;
- 2) usługą związaną z kamieniarstwem, kowalstwem; stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową;
- 3) usługą handlu dotyczącą sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,05,
  - b) maksymalną – 1,0;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 35%;
- 7) parametry dla budynków, o których mowa w ust. 3:
  - a) wysokość nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) parametry dla budynków garażowych, gospodarczych:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) dostępność komunikacyjną – z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD i z drogi wojewódzkiej nr 544 – ul. Lidzbarska (poza granicami opracowania planu);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,

- b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
- c) mieszkaniowo-usługowej – 900 m<sup>2</sup>,
- d) usługowej – 1000 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.MN/MW/U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej można realizować jako budynki samodzielne lub razem z funkcją usługową, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się także jako osobny budynek w granicach działki budowlanej.

4. Na działkach nr 3496 i 3497 dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej stacji obsługi i naprawy pojazdów, z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, bez przekroczenia parametrów i wskaźników zabudowy określonych w planie miejscowym.

5. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) spopielaniem zwłok (w tym także związanych z przechowywaniem zwłok), rozrywką (np. dom weselny), skupem metali i tworzyw sztucznych;
- 2) usługą związaną z kamieniarstwem, kowalstwem; stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową, z uwzględnieniem ust. 4;
- 3) usługą handlu dotyczącego sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,05,
  - b) maksymalną – 1,0;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 35%;
- 7) parametry dla budynków, o których mowa w ust. 3:
  - a) wysokość nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) parametry dla budynków garażowych, gospodarczych:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) dostępność komunikacyjną dla terenu z dróg oznaczonych symbolami: 01.KDD i 01.KDW oraz z drogi wojewódzkiej nr 544 – ul. Lidzbarska (poza granicami opracowania planu);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,

- b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
- c) mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
- d) mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup>,
- e) usługowej – 1000 m<sup>2</sup>.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.MW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) w terenie (w części) znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – nieekspozowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą „OW” ochrony archeologicznej – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach działki budowlanej;
- 4) nakaz zastosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach pastelowych lub ciemnych odcieniach brązu, zieleni lub szarości w tym również bieli;
- 5) maksymalna ilość głównych kolorów dla elewacji budynków – 3, maksymalna ilość odcieni kolorów głównych – 3;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,08,
  - b) maksymalną – 2,4;
- 8) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 30%;
- 10) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość nie większa niż 19,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 11) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
  - a) budynki murowane,
  - b) w przypadku garaży dopuszcza się budynki jedno lub wielostanowiskowe,
  - c) wysokość budynku nie przekraczająca 3,0 m,
  - d) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°,
  - e) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 12) w terenie należy urządzić plac zabaw – na powierzchni minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
- 13) dostępność komunikacyjną dla terenu z dróg oznaczonych symbolami: 01.KDD i 02.KDW;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.U i 02.U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W terenach zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

3. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) spielaniem zwłok (w tym także związanych z przechowywaniem zwłok), rozrywką (np. dom weselny), skupem metali i tworzyw sztucznych;
- 2) usługą związaną z kamieniarstwem, kowalstwem; stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową;
- 3) usługą handlu dotyczącą sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny 01.U i 02.U położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) w terenie 02.U (w części) znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – nieekspozowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą „OW” ochrony archeologicznej – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,05,
  - b) maksymalną – 1,0;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 30%;
- 7) parametry dla budynków usługowych:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - c) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) dostępność komunikacyjną:
  - a) dla terenu 01.U z drogi wojewódzkiej nr 544 – ul. Lidzbarska (poza granicami opracowania planu),
  - b) dla terenu 02.U z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.P/U,ZZ ustala się przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren (w części) położony jest w Obszarze Natura 2000 – Dolina Drwęcy;
- 2) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) teren (w części) położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 4) teren (w części) położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Drwęcy (woda 1%) – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 15;
- 5) teren (w części) położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Drwęcy (woda 10%) – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 15;

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 7) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną: 0,1,
  - b) maksymalną: 2,0;
- 8) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 10) parametry i wskaźniki dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 15,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 11) dostępność komunikacyjną dla terenu z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD i z drogi wojewódzkiej nr 544 – ul. Lidzbarska (poza granicami opracowania planu);
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.KG ustala się przeznaczenie – teren zabudowy garażowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określenia,
  - b) maksymalną – 1,0;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 6) w przypadku wydzielenia działki budowlanej pod lokalizację garażu, dopuszcza się jej zabudowę w 100%;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 2,5 m,
  - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy, o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 9) dostępność komunikacyjna dla terenu z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.KP/KG ustala się przeznaczenie – teren parkingu oraz zabudowy garażowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) w terenie (w części) znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – nieekspozowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą „OW” ochrony archeologicznej – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określenia,

- b) maksymalną – 1,0;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 7) w przypadku wydzielenia działki budowlanej pod lokalizację garażu, dopuszcza się jej zabudowę w 100%;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 2,5 m,
  - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy, o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) lokalizację parkingów ogólnodostępnych w formie naziemnej;
- 11) dostępność komunikacyjna dla terenu z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.EE ustala się przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) linie zabudowy: nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalna – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalna – 0,9;
- 4) parametry dla budynku:
  - a) wysokość nie większa niż 3,5 m,
  - b) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 5°,
  - c) dopuszczenie lokalizacji budynku 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 5%;
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD poprzez teren 01.P/U,ZZ;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.ZL i 02.ZL ustala się przeznaczenie – lasy.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny 01.ZL i 02.ZL położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) tereny 01.ZL i 02.ZL położone są w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) gospodarka leśna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostępność komunikacyjną:
  - a) dla terenu 01.ZL z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD,
  - b) dla terenu 02.ZL z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 544 – ul. Lidzbarska (poza granicami opracowania planu).



§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.Z i 02.Z ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny 01.Z i 02.Z położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) teren 01.Z (w części) i 02.Z położone są w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 85%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) dopuszczenie budowy budowli melioracyjnych oraz hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) teren zieleni nieurządzonej o charakterze ochronnym;
- 7) w terenach nakaz zachowania przebiegu kanału melioracyjnego, utrzymanie go jako otwartego oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do jego brzegów;
- 8) w terenach dopuszczenie wycinki drzew oraz krzewów wyłącznie celem zapewnienia dostępu do kanału melioracyjnego;
- 9) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 11) dostępność komunikacyjną:
  - a) dla terenu 01.Z z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD,
  - b) dla terenu 02.Z z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 544 – ul. Lidzbarska (poza granicami opracowania planu).

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.Z,ZZ, 02.Z,ZZ i 03.Z,ZZ ustala się przeznaczenie – teren zieleni, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Tereny zieleni pełniące funkcję ochronną Rzeki Drwęcy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny 01.Z,ZZ, 02.Z,ZZ (w części) położone są w Obszarze Natura 2000 – Dolina Drwęcy;
- 2) tereny 01.Z,ZZ, 02.Z,ZZ i 03.Z,ZZ (w części) położone są w Rezerwacie Przyrody „Rzeka Drwęca”;
- 3) tereny 01.Z,ZZ, 02.Z,ZZ i 03.Z,ZZ położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) w terenie 02.Z,ZZ występują relikty grodziska wczesnośredniowiecznego, na obszarze którego obowiązuje zakaz lokalizacji podziemnej infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację gruntowych ścieżek pieszych i rowerowych;
- 5) w terenie 03.Z,ZZ (w części) znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – nieekspozowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą „OW” ochrony archeologicznej – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 6) tereny 01.Z,ZZ, 02.Z,ZZ i 03.Z,ZZ (w części) położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Drwęcy (woda 1%) – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 15;
- 7) tereny 01.Z,ZZ, 02.Z,ZZ i 03.Z,ZZ (w części) położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Drwęcy (woda 10%) – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 15;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 85%;
- 9) zakaz lokalizacji budynków;
- 10) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych poza terenami położonymi w Rezerwacie Przyrody „Rzeka Drwęca”;

11) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, z wyłączeniem części terenu 02.Z,ZZ, na której występują relikty grodziska średniowiecznego oraz poza terenami położonymi w Rezerwacie Przyrody „Rzeka Drwęca”;

12) dostępność komunikacyjną:

a) dla terenu 01.Z,ZZ z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD poprzez tereny położone wzdłuż rzeki Drwęcy,

b) dla terenu 02.Z,ZZ z drogi oznaczonej symbolem 01.KDD,

c) dla terenu 03.Z,ZZ z drogi gminnej nr 081156C – ul. Boczna (poza granicami opracowania planu) poprzez tereny położone wzdłuż rzeki Drwęcy.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.WS, 02.WS, 03.WS i 04.WS ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

1) tereny 02.WS, 03.WS i 04.WS położone są w Obszarze Natura 2000 – Dolina Drwęcy;

2) tereny 02.WS, 03.WS i 04.WS położone są w Rezerwacie Przyrody „Rzeka Drwęca”;

3) tereny 01.WS, 02.WS, 03.WS i 04.WS położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;

4) teren 01.WS położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;

5) dopuszczenie lokalizacji wszelkich obiektów, urządzeń oraz sieci infrastruktury związanych wyłącznie z ochroną „Rezerwatu Przyrody Rzeka Drwęca”, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprawą jakości wód zbiornika wodnego i wód rzeki Drwęcy;

6) dopuszczenie budowy budowli melioracyjnych oraz hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dostępność komunikacyjną dla terenów 01.WS, 02.WS, 03.WS i 04.WS – nie określa się.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.KDZ ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej zbiorczej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;

3) część pasa drogi – chodnik (ul. Lidzbarska) o szerokości od 0,5 m do 3,0 m;

4) dopuszczenie chodnika, ścieżki rowerowej, sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.KDD ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) teren położony jest częściowo w Obszarze Natura 2000 – Dolina Drwęcy;

2) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;

3) teren (w części) położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;

4) w terenie (w części) znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – nieekspozowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą „OW” ochrony archeologicznej – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;

- 5) pas drogi (ul. Młyńska i ul. 67 Pułku Piechoty) o szerokości od 5,0 m do 26,0 m;
- 6) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w formie ogólnodostępnego parkingu;
- 8) dopuszczenie chodnika, ścieżki rowerowej, sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.KDW, 02.KDW, 0.3KDW i 04.KDW ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny 01.KDW, 02.KDW, 0.3KDW i 04.KDW położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) teren 01.KDW położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B – ochrony historycznej struktur przestrzennych o wartości kulturowej poza zespołem staromiejskim – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
- 3) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu:
  - a) 01.KDW – minimum 4,0 m,
  - b) 02.KDW – minimum 6,0 m,
  - c) 03.KDW – minimum 5,0 m,
  - d) 04.KDW – minimum 6,0 m;
- 4) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie drogi w formie pieszo-jezdni;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 37. 1. Traci moc uchwała Nr XIII/107/2011 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 21 września 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brodnicy dla obszaru zawartego pomiędzy ulicą Lidzbarską a rzeką Drwęcą, od kładki dla pieszych do ulicy 67 Pułku Piechoty (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2011 r. Nr 234 poz. 2171), w granicach opracowania niniejszego planu.

2. Na cele nieleśne przeznaczone są grunty leśne o łącznej powierzchni 0,1102 ha, na które uzyskano stosowną decyzję nr RW-I-O.7151.39.2022 z dnia 2 września 2022 r., Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Toruniu.

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brodnicy.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

5. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasta Brodnicy.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Artur Dombrowski



załącznik nr 2  
do uchwały nr L/390/2023  
Rady Miejskiej w Brodnicy  
z dnia 20 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BRODNICY**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta**  
**Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lidzbarskiej i Bocznej od kładki dla pieszych do**  
**terenów ogródków działkowych**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 5 kwietnia 2023 r. do 28 kwietnia 2023 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lidzbarskiej i Bocznej od kładki dla pieszych do terenów ogródków działkowych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 12 kwietnia 2023 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. do dnia 16 maja 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga i w związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977) jest bezprzedmiotowe.

załącznik nr 3  
do uchwały nr L/390/2023  
Rady Miejskiej w Brodnicy  
z dnia 20 czerwca 2023 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Gmina poniesie koszty związane z budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej), a także koszty związane z wykupem gruntów pod poszerzenie drogi gminnej na obszarze objętym planem.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, ujęta w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

załącznik nr 4  
do uchwały nr L/390/2023  
Rady Miejskiej w Brodnicy  
z dnia 20 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**