

**UCHWAŁA NR XXXVI/182/06**  
**RADY GMINY BRODNICA**  
**z dnia 31 maja 2006r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szabda.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 zm. Dz.U. z 2004 Nr 6, poz. 41, Dz.U. z 2004 Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Dz.U. z 2005r. Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45, poz. 319), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, zm. Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Dz.U. z 2002r. Nr 62, poz. 558, Dz.U. z 2002r. Nr 113 poz. 984, Dz.U. z 2002r. Nr 153, poz. 1271, Dz.U. z 2002r. Nr 214, poz. 1806, Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, Dz.U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568, Dz.U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Dz.U. z 2004r. Nr 116, poz. 1203, Dz.U. z 2004r. Nr 167, poz. 1759, Dz.U. z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Dz.U. z 2006r. Nr 17, poz. 128), po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica uchwalonego Uchwałą Nr XIII/87/99 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 grudnia 1999 roku

**Rada Gminy**  
**uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Uchwała i jej integralne części**

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szabda, zwany dalej planem.

§2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10 000 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**Rozdział 2**

**Granice opracowania planu**

§3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z granicami określonymi w uchwale Nr XXIV/122/05 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szabda.

§4. Granice planu określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w §2 pkt 1.

**Rozdział 3**

**Definicje wyrażeń użytych w planie**

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu  $5^{\circ}$  –  $25^{\circ}$ ;
- 2) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci  $26^{\circ}$ - $50^{\circ}$ ;
- 4) funkcjach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to funkcje użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z przedsięwzięciami, które mogą być zaliczone do znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);
- 6) kioskach – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty służące realizacji funkcji komercyjnych i spełniające następujące warunki:
  - a) powierzchnia zabudowy do  $12m^2$ ,
  - b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu do 3,0m,
  - c) minimalna powierzchnia oszklenia 60% powierzchni ścian,
  - d) maksymalne nachylenie dachu  $30^{\circ}$ z zakazem krycia dachów czarną papą,
  - e) wysokie walory estetyczne;
- 7) linii orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię, której przebieg może być zmieniony w trakcie dokonywania geodezyjnego podziału terenu na warunkach określonych w uchwale;
- 8) linii wewnętrzznego podziału – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu określającą zasady podziału na działki terenu o tej samej funkcji;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku / za wyjątkiem elementów jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale/ bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku / za wyjątkiem elementów jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale/ bez prawa przekraczania w kierunku linii energetycznej;
- 11) nieuciążliwych usługach wbudowanych w budynki mieszkalne - należy przez to rozumieć wyłącznie takie usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno- budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;
- 12) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominującą funkcję terenu lub zabudowy zajmującą nie mniej niż 65% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w granicach działki;
- 15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub zabudowy zajmującą nie więcej niż 35% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w granicach działki;
- 16) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
- 18) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu

- wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 19) uchwały – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brodnica;
  - 20) urządzeniach służących reklamie – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku wolno stojącym o wymiarach powierzchni reklamy do 20m<sup>2</sup> z każdej strony lub reklamę na budynku;
  - 21) wysokości budynku – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi stropodachu lub kalenicy;
  - 22) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

§6. Uchwała się ustalenia ogólne odnoszące się do wszystkich terenów objętych granicami opracowania.

### **Rozdział 4 Oznaczenia graficzne**

§7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania ściśle określone;
- 3) linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym sposobie zagospodarowania ściśle określone;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej;
- 6) symbole terenów.

§8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu określone zostały z możliwością dopuszczenia zmian na warunkach określonych w dalszej części uchwały: linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym sposobie zagospodarowania orientacyjne;

### **Rozdział 5 Przedmiot planu**

§9. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) dla terenów przeznaczonych dla więcej niż jednej funkcji ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 4) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - a) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolem U/MN,

- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW,
- c) tereny usług oznaczone symbolem U,
- d) teren lasu oznaczony symbolem ZL,
- e) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD,
- f) tereny wewnętrznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDW.

**§10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mieszkaniowej, określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej przez tereny bezpośrednio przylegające do dróg w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, zharmonizowanie architektoniczne zabudowy na poszczególnych działkach, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu pod względem formy i materiałów wykończeniowych;
- 5) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy istniejącej i projektowanej;
- 6) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych przy granicach działek;
- 8) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni, poza niewielkimi obiektami o powierzchni do 10,0m<sup>2</sup>;
- 9) na działkach dopuszcza się lokalizowanie budowli służących reklamie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) w obrębie jednej działki obowiązuje jednolita kolorystyka obiektów;
- 11) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej (altan o lekkiej konstrukcji szkieletowej) oraz terenowych urządzeń rekreacji (np basenów, oczek wodnych).

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

- 1) obowiązuje ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów;
- 2) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego;
- 3) obowiązuje zasada utrzymania istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) w formie powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) na terenach przeznaczonych pod usługi dopuszcza się wyłącznie przedsięwzięcia, które nie zostaną zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) działalności usługowe nie mogą spowodować pogorszenia warunków środowiska sąsiednich terenów oraz wykroczać poza granice działek;
- 6) działalności usługowe wymagają uzyskania pozytywnej opinii Państwowego Inspektora Sanitarnego;
- 7) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) na wszystkich terenach obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia w Obszarze Krajobrazu Chronionego Drwęcy.

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

- 1) obowiązuje wstrzymanie prac ziemnych i zawiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy;
- 2) ochronie podlega secesyjny budynek dawnego zajazdu zw. „Tiwoli” znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem 3 MW wraz z założeniem parkowym oznaczonym symbolem 4 ZL.

**§13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 9,5m., wolno stojących budynków usługowych, garażowych i gospodarczych do 6,0m chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów wysokich dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 4) na garażach, budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się dachy wysokie lub płaskie o kolorystyce dachu budynku mieszkalnego;
- 5) obowiązują wskaźniki w zakresie: maksymalnej powierzchni zabudowy działki, udziału powierzchni biologicznie czynnej określone w ustaleniach szczegółowych.

**§14. Zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**

- 1) obowiązuje podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu; dopuszcza się możliwość łączenia działek przyległych w celu utworzenia jednej działki budowlanej;
- 2) dla linii orientacyjnych obowiązuje tolerancja +/- 4,0m;
- 3) obowiązująca minimalna wielkość projektowanej działki 1.200 m<sup>2</sup> chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

**§15. Sposoby i terminy zagospodarowania nieruchomości: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.**

**§16. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**

- 1) dla terenu dawnego zajazdu zwanego „Tiwoli” wraz z założeniem parkowym ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się:
  - a) wszelkie prace inwestycyjne w obrębie strefy konserwatorskiej, przebudowę i modernizację budynku należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - b) w sąsiedztwie terenu z dawnym zajazdem nie należy lokalizować obiektów lub urządzeń, które mogą spowodować zeszpecenie widoku na zabytek lub zabytku na otaczający krajobraz, w tym wyklucza się lokalizację usług wymagających np składowania materiałów budowlanych oraz realizację obiektów wielkogabarytowych oraz dominant wysokościowych,
  - c) na terenie parku i w jego najbliższym sąsiedztwie nie należy lokalizować budowli i obiektów, jak i podejmować realizacji inwestycji (np melioracji lub sieci infrastruktury technicznej), które mogą spowodować zmianę warunków środowiska przyrodniczego, szczególnie obniżenia wód podziemnych,
  - d) nowa zabudowa w sąsiedztwie zajazdu „Tiwoli” powinna się odznaczać wysokimi walorami estetycznymi, preferowana zabudowa niska, wkomponowana w zielen ukształtowaną w sposób podkreślający walory krajobrazowe terenu i nowej

- architektury, z uwzględnieniem funkcji izolacyjnej od tras komunikacyjnych,
- e) na terenie strefy konserwatorskiej, w obrębie parku nie dopuszcza się budowy obiektów i urządzeń kubaturowych oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z parkiem, dokonywania zmian w układzie przestrzennym powodującym uszczuplenie powierzchni, konieczność wycinania drzew bądź w inny sposób degradujących walory historycznej przestrzeni i uniemożliwiających w przyszłości rewaloryzację założenia parkowego i zajazdu.

§17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) komunikacja:

- a) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych,
- b) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według wskaźnika: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie i 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
- c) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacji infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 10 pkt 3,
- d) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe, lokalizację elementów małej architektury, kiosków, wiat przystankowych itp,
- e) obowiązuje zakaz utwardzania nawierzchni dróg przed realizacją wszystkich urządzeń uzbrojenia podziemnego przewidzianego w liniach rozgraniczających;

2) infrastruktura techniczna:

- a) wodociągi - obowiązuje wykonanie gminnej sieci wodociągowej i podłączenie wszystkich działek do komunalnego systemu wodociągów,
- b) kanalizacja sanitarna - obowiązuje wykonanie kolektorów i włączenie ich w gminny system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię,
- c) wody opadowe:
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu z terenów działek i nieutwardzonych dróg dojazdowych,
  - z terenów utwardzonych dróg dojazdowych obowiązuje docelowo odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- d) elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejących i projektowanej stacji transformatorowych projektowanymi liniami napowietrznymi lub kablowymi nn; dla zasilenia nowoprojektowanej stacji SN wybudować napowietrzną linię elektroenergetyczną; docelowa likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych SN może nastąpić kosztem i staraniem zainteresowanych na warunkach gestora sieci;  
Obowiązuje wykonanie oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- e) energia cieplna:
- zakazuje się stosowania indywidualnych źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi,
  - dopuszcza się do ogrzewania budynków czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub inne odnawialne źródła energii,
- f) telekomunikacja – planowane uzbrojenie w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej – budowa kanalizacji kablowej, linii telefonicznych napowietrznych.

§18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej.

§19. Obowiązujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) 0% dla terenów przeznaczonych pod publiczne drogi;
- 2) 30% dla pozostałych terenów objętych planem.

### **DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§20. Ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów objętych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu:

#### **1. 1 U/MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym usługi rzemieślnicze, usługi handlu, usługi produkcyjne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) ustalenia obowiązujące – nakazy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczających dróg gminnych i 40,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej oraz w odległości 6,5m od osi napowietrznej linii energetycznej 15 kV (strefa ograniczonego użytkowania po 6,5m w obie strony od osi tej linii, wykluczająca sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej) oraz 2,5m od osi napowietrznej linii energetycznej niskiego napięcia, określone na rysunku planu,
  - b) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora sieci istniejącego uzbrojenia,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki,
  - d) elewacje w odcieniach pastelowych,
  - e) zachowanie minimum 30% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
  - f) dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze ceglastym,
  - g) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3,0m od strony drogi krajowej i wzdłuż granic między działkami;
- 3) ustalenia obowiązujące – zakazy:
  - a) lokalizowania nowych zjazdów z drogi krajowej,
  - b) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą drogi krajowej;
- 4) ustalenia dopuszczalne:
  - a) zachowanie istniejących zjazdów z drogi krajowej,
  - b) lokalizacja urządzeń służących reklamie.

#### **2. 2 U:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi z zakresu hotelarstwa, gastronomii, administracji, zdrowia, handlu;
- 2) ustalenia obowiązujące – nakazy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej i 40,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, określone na rysunku planu,
- b) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora sieci istniejącego uzbrojenia,
- c) zabudowa o wysokości nie przekraczającej 12,0m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki,
- e) elewacje w odcieniach pastelowych,
- f) zachowanie minimum 20% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
- g) dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze ceglastym;
- 3) ustalenie obowiązujące – zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą drogi krajowej;
- 4) ustalenia dopuszczalne:
  - a) zachowanie istniejącego obiektu z możliwością jego rozbudowy na warunkach określonych w pkt 2 i w ustaleniach ogólnych,
  - b) towarzysząca funkcja mieszkaniowa,
  - c) lokalizacja urządzeń służących reklamie.

### 3. 3 MW:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) ustalenia obowiązujące – nakazy:
  - a) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 40,0m od krawędzi zewnętrznej jezdni drogi krajowej oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej w odległości 6,5m od osi napowietrznej linii energetycznej 15 KV (strefa ograniczonego użytkowania po 6,5m w obie strony od osi tej linii, wykluczająca sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej) określone określone na rysunku planu,
  - b) zachowanie wyglądu istniejącego budynku dawnego zajazdu „Tiwoli” w zakresie gabarytu, wystroju i kompozycji elewacji tzn zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) wymiana stolarki wyłącznie na drewnianą o charakterze odtworzeniowym względem historycznej,
  - d) wszelkie remonty, modernizacje i adaptacje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - e) odtworzenie historycznej nawierzchni przed frontem zajazdu; wyklucza się stosowanie nawierzchni z kostki betonowej typu polbruk;
- 3) ustalenie obowiązujące – zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą drogi krajowej.

### 4. 4 ZL:

- 1) przeznaczenie terenu: las, założenie parkowe;
- 2) ustalenia obowiązujące – wymóg rewaloryzacji założenia parkowego towarzyszącego dawnemu zajazdowi „Tiwoli” zlokalizowanemu na terenie oznaczonym symbolem 4 MW w uzgodnieniu z Wojewódzkim



Konserwatorem Zabytków;

3) ustalenie obowiązujące – zakaz stosowania nawierzchni z kostki betonowej typu polbruk na ścieżkach parkowych.

**5. 5 U/MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym usługi rzemieślnicze, usługi handlu, usługi produkcyjne, usługi administracji, zdrowia;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 2) ustalenia obowiązujące – nakazy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, 5,0m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, 6,5m od osi napowietrznej linii energetycznej 15 kV (strefa ograniczonego użytkowania po 6,5m w obie strony od osi tej linii, wykluczająca sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej) i 2,5 od osi napowietrznej linii energetycznej niskiego napięcia, określone na rysunku planu,
  - b) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora sieci istniejącego uzbrojenia,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki,
  - d) elewacje w odcieniach pastelowych,
  - e) zachowanie minimum 30% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
  - f) dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze ceglastym,
  - g) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3,0m wzdłuż granic między działkami,
  - h) pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z ustaleniem 3 MW i 4 ZL z rodzimych pospolitych gatunków drzew i krzewów, właściwych dla istniejących warunków siedliskowych; preferowane gatunki liściaste;
- 3) ustalenia obowiązujące – zakaz:
  - a) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą drogi krajowej i powiatowej,
  - b) lokalizowania nowych zjazdów z drogi krajowej;
- 4) ustalenia dopuszczalne:
  - a) zachowanie istniejących zjazdów z drogi krajowej,
  - b) zachowanie istniejących zjazdów z drogi powiatowej,
  - c) brak ograniczeń dostępu do drogi powiatowej dla działek bezpośrednio przylegających do drogi powiatowej, a nie posiadających z pozostałych stron dostępu do wyznaczonych dróg wewnętrznych,
  - d) zachowanie z możliwością rozbudowy istniejących obiektów na warunkach określonych w pkt 2 i w ustaleniach ogólnych,
  - e) lokalizacja urządzeń służących reklamie.

**6. 6. U/MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym usługi rzemieślnicze, usługi handlu, usługi produkcyjne, usługi administracji, zdrowia,

- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) ustalenia obowiązujące – nakazy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej i 5,0m od linii rozgraniczających dróg gminnych, określone na rysunku planu,
  - b) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora sieci istniejącego uzbrojenia,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki,
  - d) elewacje w odcieniach pastelowych,
  - e) zachowanie minimum 30% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
  - f) dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze ceglastym,
  - g) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3,0m wzdłuż granic między działkami,
- 3) ustalenie obowiązujące – zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą drogi powiatowej;
- 4) ustalenia dopuszczalne:
  - a) zachowanie z możliwością rozbudowy istniejących obiektów na warunkach określonych w pkt 2 i w ustaleniach ogólnych,
  - b) lokalizacja urządzeń służących reklamie,
  - c) zachowanie istniejących zjazdów z drogi powiatowej,
  - d) brak ograniczeń dostępu do drogi powiatowej dla działek bezpośrednio przylegających do drogi powiatowej, a nie posiadających z pozostałych stron dostępu do wyznaczonych dróg wewnętrznych.

## 7. U/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym usługi rzemieślnicze, usługi handlu, usługi produkcyjne, usługi administracji, zdrowia,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) ustalenia obowiązujące – nakazy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej w odległości 6,5m od osi napowietrznej linii energetycznej 15 KV kV (strefa ograniczonego użytkowania po 6,5m w obie strony od osi tej linii, wykluczająca sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej) i 2,5 od osi napowietrznej linii energetycznej niskiego napięcia, określone na rysunku planu,
  - b) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora sieci istniejącego uzbrojenia,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki,
  - d) elewacje w odcieniach pastelowych,
  - e) zachowanie minimum 30% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
  - f) dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze ceglastym,
  - g) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3,0m wzdłuż granic między działkami;
- 3) ustalenia dopuszczalne:

- a) zachowanie z możliwością rozbudowy istniejących obiektów na warunkach określonych w pkt 2 i w ustaleniach ogólnych,
- b) lokalizacja urządzeń służących reklamie,
- c) dla działek powstałych z podziału działki o numerze ewidencyjnym 16 minimalna powierzchnia 900m<sup>2</sup>.

**8. U/MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym usługi rzemieślnicze, usługi handlu, usługi produkcyjne, usługi administracji, zdrowia,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 2) ustalenia obowiązujące – nakazy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej w odległości 2,5m od osi napowietrznej linii energetycznej niskiego napięcia, określone na rysunku planu,
  - b) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora sieci istniejącego uzbrojenia,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki,
  - d) elewacje w odcieniach pastelowych,
  - e) zachowanie minimum 30% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
  - f) dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze ceglastym,
  - g) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3,0m wzdłuż granic między działkami;
- 3) ustalenia dopuszczalne:
  - a) zachowanie z możliwością rozbudowy istniejących obiektów na warunkach określonych w pkt 2 i w ustaleniach ogólnych,
  - b) lokalizacja urządzeń służących reklamie.

**9. U/MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym usługi rzemieślnicze, usługi handlu, usługi produkcyjne, usługi administracji, zdrowia,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 2) ustalenia obowiązujące – nakazy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej dróg gminnych, 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej w odległości 6,5m od osi napowietrznej linii energetycznej 15 KV (strefa ograniczonego użytkowania po 6,5m w obie strony od osi tej linii, wykluczająca sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej) i 2,5 od osi napowietrznej linii energetycznej niskiego napięcia, określone na rysunku planu,
  - b) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora sieci istniejącego uzbrojenia,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki,
  - d) elewacje w odcieniach pastelowych,
  - e) zachowanie minimum 30% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,

- f) dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze ceglastym,
  - g) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3,0m wzdłuż granic między działkami;
- 3) ustalenie obowiązujące – zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą drogi powiatowej;
- 4) ustalenia dopuszczalne:
- a) zachowanie z możliwością rozbudowy istniejących obiektów na warunkach określonych w pkt 2 i w ustaleniach ogólnych,
  - b) lokalizacja urządzeń służących reklamie,
  - c) zachowanie istniejących zjazdów z drogi powiatowej,
  - d) brak ograniczeń dostępu do drogi powiatowej dla działek bezpośrednio przylegających do drogi powiatowej, a nie posiadających z pozostałych stron dostępu do wyznaczonych dróg wewnętrznych.
10.      **01 KDGP:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja,
  - 2) rezerwa terenu szerokości 10,0m na poszerzenie drogi krajowej w klasie głównej ruchu przyspieszonego.
11.      **02 KDD:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) rezerwa terenu szerokości 5,0m na poszerzenie publicznej drogi dojazdowej w klasie gminnej przy projektowanej docelowej szerokości drogi 10,0m.
12.      **03 KDD:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) droga dojazdowa w klasie gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m.
13.      **04 KDD:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) droga dojazdowa w klasie gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m.
14.      **05 KDD:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) droga dojazdowa w klasie gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
15.      **06 KDD:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) droga dojazdowa w klasie gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m.
16.      **07 KDX:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0m.
17.      **08 KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z placami do zawracania.
- 18. 09 KDW, 010 KDW:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m z placami do zawracania.
- 19. 011 KDW:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m placem do zawracania.
- 20. 012 KDW:**
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
  - 2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z placem do zawracania.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

§21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

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

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



Przewodniczący  
Rady Gminy

(Joachim Szulc)

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz 14 dni po nim następujących

**złożono 1 uwagę do projektu przedmiotowego planu**

która została w planie uwzględniona poprzez dokonanie zmian w tekście uchwały i na rysunku planu. Zmiany te nie powodowały konieczności powtórzenia trybu formalno-prawnego.

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

**I. Sposób realizacji inwestycji**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.  
Do zadań własnych gminy należy realizacja:

1. gminnych dróg publicznych
2. wodociągów
3. kanalizacji sanitarnej

- ad 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się budowę publicznych dróg dojazdowych.
- ad 2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się wykonanie sieci i przyłączy wodociągowych do projektowanych działek.
- ad 3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się docelowo podłączenie wszystkich terenów do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

**II. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planach miejscowych podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane będą z budżetu gminy.
- 2) Zadania w zakresie poszerzenia dróg finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
- 3) Zadania w zakresie budowy wodociągów i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747) ze środków budżetu gminy lub poprzez dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.