



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 25 lipca 2019 r.

Poz. 4197

UCHWAŁA NR VIII/61/2019 RADY MIEJSKIEJ W BRODNICY

z dnia 22 lipca 2019 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Wczasowa i Niskie Brodno do jeziora Niskie Brodno w Brodnicy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust.1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.¹⁾) oraz uchwały Nr XXXIII/290/2013 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 8 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Wczasowej i Niskie Brodno do jeziora Niskie Brodno w Brodnicy, Rada Miejska w Brodnicy stwierdzając, że niniejszy 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 2019r., uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Wczasowej i Niskie Brodno do jeziora Niskie Brodno w Brodnicy, zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 niniejszego planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunku planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy - **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego 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**.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XXXIII/290/2013 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 8 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Wczasowej i Niskie Brodno do jeziora Niskie Brodno w Brodnicy.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019r. poz. 60, poz.235, poz. 730 i poz. 1009.

- 2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie,
 - e) cyfrowo - literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu,
 - f) strefa OW ochrony archeologicznej;
- 3) pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 14) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 2.

POJĘCIA UŻYTE W UCHWALE

§ 3. 1. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków;
- 5) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi lub zamocowaniami, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których określono warunki ich dopuszczenia;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami zmieniającymi i aktami wykonawczymi;
- 9) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o którym mowa w pkt. 5 o wymiarach większych niż 10 m²;
- 10) **strefie OW ochrony archeologicznej** - otoczenie zabytku archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków nr obszaru AZP 34 – 51, nr stanowiska w miejscowości 096, nr stanowiska na obszarze 43, nieeksploatowane, z nawarstwieniami kulturowymi objęte ochroną konserwatorską;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczonym odrębnym symbolem cyfrowo – literowym;
- 12) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę lub część działki ewidencyjnej, lub zespół działek ewidencyjnych, które mogą być objęte jedną, w tym etapową decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć społecznie akceptowaną działalność usługową, która nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **zachowaniu zabytku** - oznacza to utrzymanie zabytku, zagospodarowanie i korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, z dopuszczeniem przeprowadzania robót budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 5) **UT** - tereny usług turystycznych;
- 6) **UTMN** - tereny usług turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 8) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

- 10) **KD** - rezerwa terenu pod drogę publiczną – powiatową;
- 11) **KDL** - tereny drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) **KX** - teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenów, zgodnie z ustaleniami rysunku dotyczącymi linii zabudowy;

- 1) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji termomodernizacji istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą teren, a linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie przebudowę, nadbudowę bądź remont, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zabudowy oraz ogrodzeń.

3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza budów oraz wiat przystankowych w liniach rozgraniczających teren 5KDL oraz urządzeń rozrywkowych i innych związanych z organizacją imprez w liniach rozgraniczających terenów 10UT.

4. W granicach planu zezwala się na rozbiorke istniejących obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej (altan o lekkiej konstrukcji szkieletowej) oraz terenowych urządzeń rekreacji (np.: basenów, oczek wodnych itp.) chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Ustala się zasady dotyczące lokalizacji nośników reklamowych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych mocowanych prostopadle do elewacji frontowej budynków, dostosowanych do wystroju tych elewacji, mogących zawierać wizerunek oddający charakter usług;
- 2) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wielkoformatowych;
- 5) zakazuje się stosowania reklam świetlnych;
- 6) dopuszcza się umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 30 dni.

7. Ustala się zasady dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) wysokość zabudowy ogrodzeń: nie wyżej niż 1,60 m, do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych wykonanych na podmurówce;
- 2) zakaz wykonania ogrodzeń pełnych;
- 3) zakaz wykonania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

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

1. Ustala się zachowanie zabytku nieruchomego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków: młynu mechanicznego wraz z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym przy ul. Niskie Brodno 14 oraz wprowadza się następujące zasady ochrony:

- 1) nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w zakresie zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zachowanie historycznego wyglądu architektonicznego budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków w zakresie: gabarytu, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji, tzn. rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) wymiana stolarki w budynku młyna powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej; w przypadku pozostałych obiektów o wartości historyczno – kulturowej dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z zachowaniem historycznego podziału;
- 4) zakazuje się ocieplania i tynkowania ceglanych budynków o wartości historyczno – kulturowej;
- 5) pokrycie dachowe budynków figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy wykonać z dachówki ceramicznej;
- 6) zakazuje się umieszczania reklam na elewacjach.

2. Nakazuje się zachowanie starodrzewu towarzyszącemu zespołowi młyńskiemu i ciekowi wodnemu oraz nasadzeń alejowych wzdłuż ul. Niskie Brodno.

3. Wyznacza się strefę OW ochrony archeologicznej dla zabytku archeologicznego: nr obszaru AZP 34 – 51, nr stanowiska w miejscowości 096, nr stanowiska na obszarze 43, zgodnie z rysunkiem planu. Nakazuje się ochronę tego zabytku na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z utwardzonych terenów i placów do wód powierzchniowych i gruntu;
- 3) zakaz wprowadzania do ziemi substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 4) zakazuje się niszczenia pasa roślinności znajdującej się na brzegu rzeki Brodniczki;
- 5) nakazuje się zachowanie w/w ciekowi wodnego w formie otwartej, nieskanalizowanej;
- 6) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz samowolnego nasypywania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich;
- 8) ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowywania odpadów w sposób zgodny z odpowiednimi planami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów;
- 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MNU, U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - d) UTMN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody następujące zasady:

- 1) ustala się dla całości obszaru planu położonego w granicach obszaru chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy następujące zasady:

- a) wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z nakazami i zakazami wynikającymi z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy.

3. Ustala się w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez przylegające do obszaru drogi publiczne;
- 2) na obszarze planu obsługę komunikacyjną terenów zapewniać będą: droga publiczna oznaczona w planie symbolem 5KDL (ulica Niskie Brodno) oraz drogi publiczne oznaczone symbolami 2KDD i 3KDD (ulice Tatarakowa i Spacerowa) i publiczny ciąg pieszo - jezdny 4KX;
- 3) w granicach planu wyznacza się teren oznaczony symbolem 1KD jako rezerwę na poszerzenie drogi powiatowej nr 1805 C znajdującej się w sąsiedztwie opracowania planu;
- 4) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów dla planowanej inwestycji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - minimum 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - minimum 1,2 miejsca na mieszkanie,
 - c) usługi handlu - minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal handlowy,
 - d) usługi turystyczne - minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden punkt usługowy,
 - e) usługi inne - minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi) lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy,
 - f) miejsca parkingowe dla samochodów z kartą parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w ilości nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się nakaz lokalizowania miejsc do parkowania wyłącznie w granicach terenu inwestycji;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych w linach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia dotyczące sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę realizować z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi; sieci wodociągowe projektować w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącą siecią kanalizacyjną, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej projektować w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) ustala się zasady z zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, parkingów, placów oraz innych powierzchni nieprzepuszczalnych należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, a przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- dopuszcza się odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, bezpośrednio do wód powierzchniowych lub gruntu,
- dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- sieci kanalizacji deszczowej projektować w liniach rozgraniczających dróg;

4) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zachowuje się sieci elektroenergetyczne oraz istniejące stacje transformatorowe:

- ustala się strefę ochronną dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV – 6,5 m od osi linii napowietrznej w obie strony,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy w strefie ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia:

- dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się możliwość przebudowy w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- sieci elektroenergetyczne projektować jako podziemne w liniach rozgraniczających dróg;

5) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w ciepło realizować z istniejącej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych: gazem, energią elektryczną, olejem nisko siarkowym, stałymi paliwami ekologicznymi bądź z odnawialnych źródeł energii takich jak panele ogniwo fotowoltaicznych i pompy ciepła;

6) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz realizować z istniejącej sieci gazowej:

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci gazowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) sieci gazowe projektować w liniach rozgraniczających dróg;

7) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej - podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną:

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne w liniach rozgraniczających dróg.

3. Ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Ustala się funkcję publiczną ogólnodostępną dla terenów usług turystycznych oznaczonych w planie symbolem 10UT, oraz dróg publicznych oznaczonych w planie 5KDL, 2KDD, 3KDD i publicznego ciągu pieszego - jezdni 4KX oraz rezerwy pod drogą publiczną – powiatową oznaczoną w planie symbolem 1KD, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z zagospodarowaniem terenów o funkcji publicznej ogólnodostępnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W liniach rozgraniczających drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem 5KDL zezwala się na lokalizację wiat przystankowych o maksymalnych wymiarach; wysokość 3 m i długość 4 m, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Zasady scalenia i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych:

1) dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:

a) MN, MNU, U, UT, UTMN- 20,0 m,

b) **MW** - 25,0 m;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:

a) MN, MNU, U, UT, UTMN- 800 m²,

b) **MW** -1000 m².

3. Ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90⁰ i 180⁰. Zezwala się na tolerancję przebiegu granic ustalając odchyłkę maksymalnie 10⁰.

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

1. Ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu wynikających z położenia terenów w granicach:

1) strefy OW ochrony archeologicznej, o której mowa w ustaleniach niniejszej uchwały dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, o którym mowa w ustaleniach niniejszej uchwały dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

3) strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w odległości 6,5 m od osi linii napowietrznej w obie strony;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w strefie ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających terenu **3ZP, 12WS**.

§ 12. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. W granicach planu nie występują:

1) tereny górnicze;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Ustala się ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków: młynu mechanicznego wraz z budynkiem mieszkalnym przy ul. Niskie Brodno 14, o którym mowa w ustaleniach niniejszej uchwały dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego: nr obszaru AZP 34 – 51, nr stanowiska w miejscowości 096, nr stanowiska na obszarze 43, o którym mowa w ustaleniach niniejszej uchwały dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Ustala się ochronę obszaru planu wynikającą z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, o którym mowa w ustaleniach niniejszej uchwały dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu realizacji zapisów niniejszego planu.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów:

- 1) MN, MW, MNU, U, UT, UTMN- 30%;
- 2) ZP, WS, E, KD, KDL, KDD, KX- 1%.

Rozdział 4. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 15. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami **5MN, 6MN, 7MN**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojące,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe zespolone z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny, powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 60%,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 30%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 0,90,
 - d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 0,1;
- 4) ustala się parametry techniczne budynków:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 9m,
 - b) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym,
 - c) dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej,
 - b) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego,
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe,

d) minimalna szerokość elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 8,0 m.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w liniach rozgraniczających terenów **5MN**, **6MN**- 800 m², **7MN** - 700 m².

§ 16. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **8MW**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, garaże, obiekt związany z zagospodarowaniem linii brzegowej jeziora Niskie Brodno;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworzące zespół obiektów,
- b) budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami nieuciążliwymi w formie wolno stojącej lub dobudowane do innych tworzące zespół obiektów,
- c) garaże wbudowane w budynek mieszkalny wielorodzinny,
- d) adaptuje się istniejący budynek magazynowy na sprzęt wodny,
- e) należy pozostawić wzdłuż brzegów jeziora Niskie Brodno ogólnodostępny pas terenu o szerokości minimum 5,0 m,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 30%,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 40%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 2,4,
- d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 0,1;

4) ustala się parametry techniczne budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi:

- a) wysokość zabudowy –maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 17 m,
- b) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków,
- c) dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacjach podziemnych,
- b) dachy budynków wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25° - 35°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego,
- c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe,
- d) kierunek kalenicy:

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lokalizowanych od strony ulicy Wczasowej – równolegle w stosunku do tej drogi,

- dla pozostałych budynków mieszkalnych wielorodzinnych lokalizowanych w liniach rozgraniczających teren MW pod kątem od 90° do 30° do kierunku warstwic;

5) ustala się parametry techniczne budynku magazynowego na sprzęt wodny:

- a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m,
- b) dach budynku dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 15° - 35°, kryty blachodachówką lub materiałami bitumicznymi w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego,
- c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w liniach rozgraniczających terenu **8MW** - 1000 m².

§ 17. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolami 4MNU:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
- b) uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) w ramach zabudowy mieszkaniowo usługowej dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami nieuciążliwymi oraz budynków usług nieuciążliwych z dopuszczeniem lokalizacji jednego lokalu mieszkalnego w każdym budynku usługowym,
- b) usługi realizować jako budynki wolno stojące lub wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny,
- c) budynki gospodarcze i garażowe zespolone z zabudową mieszkaniowo - usługową,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 40%,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 50%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 1,50,
- d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 0,10;

4) ustala się parametry techniczne budynków:

- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 9 m,
- b) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym,
- c) dopuszcza się lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacji podziemnej,
- d) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30 -45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego , brązowego lub czarnego,
- e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe,
- e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 8,0 m.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w liniach rozgraniczających terenów **4MNU** - 1000 m².

§ 18. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami **1U**, **11U**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi nieuciążliwe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- b) uzupełniające: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
- c) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Niskie Brodno i terenu oznaczonego w planie symbolem 12WS należy pozostawić od brzegu jeziora ogólnodostępny pas terenu o szerokości minimum 5,0 m,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodującej uciążliwość dla środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, określonych przepisami odrębnymi,
- e) uciążliwość prowadzonych usług musi mieścić się w granicach terenu inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- f) ustala się zachowanie zabytku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, młyn mechaniczny wraz z budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym w części na terenie 11U, istniejący budynek należy pozostawić w dotychczasowej formie bez możliwości ingerencji w bryłę budynku, wszelkie prace inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 40%,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 50%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 1,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 0,1;

4) ustala się parametry techniczne budynków:

- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 8 m,
- b) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 15°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego,
- c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe,
- d) kierunek kalenicy - równoległe do przyległej ulicy; dopuszcza się dla działek narożnych ustalenie kalenicy budynku równoległe do jednej z przyległych ulic.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w liniach rozgraniczających terenów **1U**- 500 m², **11U** - 2000 m².

§ 19. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami **10UT** i **13UT**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi turystyczne;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów restauracyjno -hotelowych, przystani, hangarów na sprzęt rekreacyjny, boiska, pensjonaty, tereny rekreacyjno-sportowe, plaża;-budynki usług turystycznych realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów,
- b) ustala się zachowanie zabytku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, młyn mechaniczny wraz z budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym w części na terenie 13UT; - istniejący budynek należy pozostawić w dotychczasowej formie bez możliwości ingerencji w bryłę budynku, wszelkie prace inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Niskie Brodno i terenu oznaczonego w planie symbolem 12WS należy pozostawić od brzegu jeziora ogólnodostępny pas terenu o szerokości minimum 5,0 m;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 40%,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 50%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 1,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 0,1;

4) ustala się parametry techniczne budynków:

- a) wysokość zabudowy dla usług turystycznych z wyłączeniem obiektów hotelowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 10 m,
- b) wysokość zabudowy dla obiektów hotelowych– maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) nie wyżej niż 15 m; dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych dla obiektów hotelowych, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków,
- c) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 15° -45°, kryte dachówką ceramiczną lub dachówką bitumiczną w kolorze rdzawo - brązowym,
- d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe,
- e) kierunek kalenicy- równoległe do przyległej ulicy; dla działek narożnych kalenica równoległe do jednej z przyległych ulic.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w liniach rozgraniczających terenów **10UT** i **13UT**- 1000 m².

§ 20. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolami **2UTMN**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację obiektów restauracyjno-hotelowych, przystani, hangarów na sprzęt rekreacyjny, boisk, pensjonatów, terenów rekreacyjno-sportowych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) budynki usług turystycznych w formie wolno stojącej lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów,
- c) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) należy pozostawić wzdłuż brzegów jeziora Niskie Brodno ogólnodostępny pas terenu o szerokości minimum 5,0 m;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 40%,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 50%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 1,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – 0,1;

4) ustala się parametry techniczne budynków:

- a) wysokość zabudowy dla usług turystycznych z wyłączeniem obiektów hotelowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 10 m,
- b) wysokość zabudowy dla obiektów hotelowych – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 15 m,
- c) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych dla obiektów hotelowych, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków,
- c) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 15° -45°, kryte dachówką ceramiczną lub dachówką bitumiczną w kolorze rdzawo - brązowym,
- d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe,
- e) kierunek kalenicy:
 - równoległe do przyległej ulicy,
 - dla działek narożnych kalenica równoległa do jednej z przyległych ulic.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w liniach rozgraniczających terenów **2UTMN** - 900 m².

§ 21. 1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 9E:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) adaptuje się istniejący obiekt, parterowej stacji transformatorowej, z możliwością jego rozbudowy lub wymiany.

§ 22. 1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 12WS:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 23. 1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 3ZP:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 24. 1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1KD.

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: rezerwa terenu pod drogę publiczną – powiatową;

2) dopuszcza się: zieleń izolacyjną, infrastrukturę techniczną związaną z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających rezerwy terenu pod drogę publiczną – powiatową zmienną w przedziale od 0 m do 9,5 m.

§ 25. 1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 5KDL:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej - L,

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej zmienną w przedziale od 12,0 m do 15,5 m.

§ 26. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 2KDD i 3KDD:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej - D,

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej:

a) 2KDD zmienną w przedziale od 9,5 m do 15,5 m,

b) 3KDD zmienną w przedziale od 6,5 m do 20,5 m.

§ 27. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenów znaczonych w planie symbolem 4KX:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: publiczny ciąg pieszo – jezdny,

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających publicznego ciągu pieszo – jezdny – 4,0 m.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. 1. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia Uchwały Nr XVII/181/2008 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 12 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Wczasowej i Niskie Brodno do jeziora Niskie Brodno w Brodnicy (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. Nr 121, poz. 1944) .

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brodnicy.

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

4. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miasta Brodnicy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Dombrowski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VIII/61/2019
Rady Miejskiej w Brodnicy
z dnia 22 lipca 2019r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/61/2019

Rady Miejskiej w Brodnicy

z dnia 22 lipca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Wczasowej i Niskie Brodno do jeziora Niskie Brodno w Brodnicy

L.P.	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę - data wpływu	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.
	W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego oraz w terminie 15 dni od daty zakończenia okresu wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.			

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/61/2019

Rady Miejskiej w Brodnicy

z dnia 22 lipca 2019 r.

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

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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506) zadania własne gminy. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej polegającą na przeniesieniu ciągu pieszo - jezdnego . Koszty związane z realizacją tej inwestycji będą finansowane ze środków pochodzących z budżetu miasta. Istniejące sieci uzbrojenia technicznego znajdują się w drogach publicznych i nie przewiduje się ich modernizacji.