DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 27 czerwca 2023 r.

Poz. 4240

UCHWAŁA Nr L/391/2023
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: Sądowej, Macieja Rataja i Siewnej.

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/79/2019 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: Sądowej, Macieja Rataja i Siewnej, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy, przyjętego uchwałą nr VI/38/2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sądowej, Macieja Rataja i Siewnej, zgodnie z uchwałą nr IX/79/2019 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: Sądowej, Macieja Rataja i Siewnej.

§ 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

e) wymiarowanie,

f) przeznaczenie terenów:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- US – teren sportu i rekreacji,
- Z – teren zieleni,
- ZP/IT – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej,
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- KDGP – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
- KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
- KDW – teren drogi wewnętrznej,
- KDX – ciąg pieszy;

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 połaci dachu;

5) maksymalnej 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 komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, ganków, werand, 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, w garażu nadziemnym, 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^2, 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 najniżej 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 83,6 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) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

5) US – teren sportu i rekreacji;

6) Z – teren zieleni;

7) ZP/IT – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;

8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

9) KDGP – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

10) KDL – teren drogi publicznej lokalnej;

11) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;

12) KDW – teren drogi wewnętrznej;

13) KDX – ciąg pieszy.

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

1) maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 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 maksymalne 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 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 położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

2) dla terenów MN należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;

3) dla terenów MN/U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych;

4) dla terenów MW należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;

5) dla terenu MW/U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;

6) dla terenu US należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów usługowych, określony w przepisach odrębnych;

7) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach 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 i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

8) w terenach: 01.MN/U, 02.MN/U, 03.MN/U i 01.MW/U, w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, usytuowanych od strony drogi krajowej nr 15 (ul. Sądowa), ze względu na występowanie okresowo znaczącego źródła hałasu, należy zastosować materiały budowlane (w tym stolarkę okienną i drzwiową), które zminimalizowałyby oddziaływanie hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) 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;

10) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) 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 – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej.

§ 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 – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 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^{o}-120^{o} z wyjątkiem trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt położenia granicy w przedziale 45^{o}-135^{o};

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 – dla działek budowlanych położonych w terenach: 01.MN, 05.MN, 06.MN i 01.MN/U, które znajdują się w sąsiedztwie lasu występują ograniczenia związane z lokalizacją budynków, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 krajową nr 15 (ul. Sądową) przylegającą 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) należy realizować w ilości minimum:

- 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 2 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,

- 2 miejsca na 1000 m^2 powierzchni terenu sportu i rekreacji;

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 Ø 32 mm,

b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) odprowadzenie ścieków:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 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 Ø 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z powierzchni utwardzonych związanych z funkcją usługową - 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, 03.MN, 04.MN, 05.MN, 06.MN i 07.MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:

a) minimalną dla zabudowy:

- wolnostojącej – 0,03,

- bliźniaczej – 0,05,

- szeregowej – 0,07,

b) maksymalną dla zabudowy:

- wolnostojącej – 0,6,

- bliźniaczej – 0,8,

- szeregowej – 1,6;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:

a) wolnostojącej – 35%,

b) bliźniaczej – 40%,

c) szeregowej – 60%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej dla zabudowy:

a) wolnostojącej – 50%,

b) bliźniaczej – 40%,

c) szeregowej – 30%;

5) 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 20º do 45º;

6) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);

7) 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 30º,

c) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

8) dostępność komunikacyjną:

a) dla terenu 01.MN z dróg oznaczonych symbolami: 01.KDL, 02.KDL, 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW i 05.KDW,

b) dla terenu 02.MN z dróg oznaczonych symbolami: 01.KDL, 02.KDL i 06.KDW,

c) dla terenu 03.MN z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDL i 06.KDW,

d) dla terenu 04.MN z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDL, 01.KDD i 01.KDW,

e) dla terenu 05.MN z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDL i 01.KDW,

f) dla terenu 06.MN z dróg oznaczonych symbolami: 01.KDD, 02.KDD i 01.KDW,

g) dla terenu 07.MN z dróg oznaczonych symbolami: 03.KDD i 04.KDD;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

a) wolnostojącej – 800,0 m^2,

b) bliźniaczej – 400,0 m^2,

c) szeregowej – 200,0 m^2.

§ 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. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

5. W terenach 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, drukarnią, stolarnią i lakiernią;

2) kamieniarstwem, kowalstwem, stacją obsługi i naprawy pojazdów, stacją demontażu pojazdów, galwanizernią, myjnią samochodową, stacją paliw;

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 terenów ustala się:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:

a) minimalną – 0,05,

b) maksymalną – 1,0;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 35%;

5) parametry dla budynków, o których mowa w ust. 3:

a) wysokość nie większa niż 9,0 m,

b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20º do 45º;

6) 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 30º,

c) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

7) postuluje się realizację nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w terenach 01.MN/U, 02.MN/U i 03.MN/U skierowanych elewacją boczną do drogi krajowej nr 15 (ul. Sądowa);

8) postuluje się realizację usług oraz miejsc do parkowania w terenach 01.MN/U, 02.MN/U i 03.MN/U od strony drogi krajowej nr 15 (ul. Sądowa) wraz z zielenią izolacyjną;

9) dostępność komunikacyjną:

a) dla terenu 01.MN/U z drogi oznaczonej symbolem 01.KDL oraz z drogi krajowej nr 15 – ul. Sądowa (poza granicami opracowania planu),

b) dla terenu 02.MN/U z dróg oznaczonych symbolami: 01.KDL i 06.KDW oraz z drogi krajowej nr 15 – ul. Sądowa (poza granicami opracowania planu),

c) dla terenu 03.MN/U z drogi oznaczonej symbolem 02.KDL oraz z drogi krajowej nr 15 – ul. Sądowa (poza granicami opracowania planu);

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m^2,

c) mieszkaniowo-usługowej – 900 m^2,

d) usługowej – 1000 m^2.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.MW, 02.MW i 03.MW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

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

1) możliwość lokalizacji usług w budynku mieszkalnym wyłącznie w parterze budynku, pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku;

2) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach działki budowlanej;

3) nakaz zastosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach pastelowych lub ciemnych odcieniach brązu, zieleni lub szarości w tym również bieli;

4) maksymalna ilość głównych kolorów dla elewacji budynków – 3, maksymalna ilość odcieni kolorów głównych – 3;

5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) intensywność zabudowy do działki budowlanej:

a) minimalną – 0,08,

b) maksymalną – 2,8;

7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 30%;

9) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

a) wysokość nie większa niż 22,0 m,

b) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10º;

10) 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 2,5 m,

d) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 5º,

e) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

11) w terenach należy urządzić plac zabaw – na powierzchni minimum 5% powierzchni działki budowlanej;

12) dostępność komunikacyjną:

a) dla terenu 01.MW z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDL, 01.KDD, 02.KDD i 07.KDW,

b) dla terenu 02.MW z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDD, 07.KDW i 08.KDW,

c) dla terenu 03.MW z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDD, 03.KDD i 08.KDW;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m^2.

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

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

3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

4. 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, drukarnią, stolarnią i lakiernią;

2) kamieniarstwem, kowalstwem, stacją obsługi i naprawy pojazdów, stacją demontażu pojazdów, galwanizernią, myjnią samochodową, stacją paliw;

3) usługą handlu dotyczącego sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

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

1) lokalizacja usług w budynku mieszkalnym wyłącznie w parterze budynku, pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku;

2) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach działki budowlanej;

3) nakaz zastosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach pastelowych lub ciemnych odcieniach brązu, zieleni lub szarości w tym również bieli;

4) maksymalna ilość głównych kolorów dla elewacji budynków – 3, maksymalna ilość odcieni kolorów głównych – 3;

5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) intensywność zabudowy do działki budowlanej:

a) minimalną – 0,08,

b) maksymalną – 2,8;

7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 30%;

9) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

a) wysokość nie większa niż 22,0 m,

b) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10º;

10) parametry i wskaźniki dla wolnostojących budynków usługowych:

a) wysokość nie większa niż 9,0 m,

b) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10º;

11) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:

a) budynki murowane,

b) w przypadku garaży dopuszcza się budynki jedno lub wielostanowiskowe,

c) wysokość budynku nie przekraczająca 2,5 m,

d) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 5º,

e) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

12) postuluje się realizację nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi skierowanych elewacją boczną do drogi krajowej nr 15 (ul. Sądowa);

13) postuluje się realizację usług oraz miejsc do parkowania od strony drogi krajowej nr 15 (ul. Sądowa) wraz z zielenią izolacyjną;

14) w terenie należy urządzić plac zabaw – na powierzchni minimum 5% powierzchni działki budowlanej;

15) dostępność komunikacyjną dla terenu z drogi oznaczonej symbolem 02.KDL oraz z drogi krajowej nr 15 – ul. Sądowa (poza granicami opracowania planu);

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m^2.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.US ustala się przeznaczenie – teren sportu i rekreacji.

2. Teren sportu i rekreacji, w tym w szczególności: hale namiotowe, lodowiska, letnie amfiteatry, place zabaw, boiska do gier, mini zoo, w tym również zagospodarowanie w formie parku ogólnodostępnego.

3. Dopuszcza się usługi związane z: zakwaterowaniem turystycznym (hotele, motele), obiekty gastronomiczne.

4. Dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w formie ogólnodostępnego parkingu.

5. Dopuszczenie lokalizacji postulowanego ciągu pieszo-rowerowego, łączącego teren 02.KDX z terenem 09.KDW.

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

1) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:

a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,

b) maksymalną – 2,0;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 40%;

5) parametry dla budynków:

a) wysokość nie większa niż 18,0 m,

b) geometria dachów: płaskie, łukowe, jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

6) dostępność komunikacyjną dla terenu z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDD poprzez teren 08.KDW i 03.KDD poprzez teren 09.KDW;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2.

§ 25. 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) zakaz lokalizacji budynków;

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

3) teren zieleni nieurządzonej o charakterze ochronnym;

4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych;

5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;

6) dostępność komunikacyjną:

a) dla terenu 01.Z z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDD i 01.KDW poprzez teren 06.MN,

b) dla terenu 02.Z z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDL i 06.KDW.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.ZP/IT, 02.ZP/IT, 03.ZP/IT i 04.ZP/IT ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej.

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

1) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych;

3) linie zabudowy: nie wystąpiła potrzeba określania, w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej należy je lokalizować w odległości od terenów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) intensywność zabudowy do działki budowlanej:

a) minimalna – nie wystąpiła potrzeba określania,

b) maksymalna - 0,1;

5) parametry dla budynku:

a) wysokość nie większa niż 3,5 m,

b) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 5º;

6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 70%;

8) dostępność komunikacyjną:

a) dla terenu 01.ZP/IT i 02.ZP/IT z drogi oznaczonej symbolem 03.KDD oraz poprzez teren 09.KDW,

b) dla terenu 03.ZP/IT z drogi oznaczonej symbolem 03.KDD,

c) dla terenu 04.ZP/IT z dróg oznaczonych symbolami: 03.KDD i 04.KDD.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.WS ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

1) dopuszczenie lokalizacji wszelkich obiektów, urządzeń oraz sieci infrastruktury związanych wyłącznie z ochroną środowiska oraz poprawą jakości wód zbiornika wodnego;

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

3) dopuszczenie budowy obiektów rekreacyjno-sportowych w szczególności takich jak: pomosty;

4) dostępność komunikacyjną dla terenu z dróg oznaczonych symbolami: 02.KDL i 06.KDW poprzez teren 02.Z.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.KDGP ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

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

1) poszerzenie pasa drogi o szerokości do 20,0 m (skrzyżowanie dróg);

2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.KDL i 02.KDL ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.

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

1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu:

a) 01.KDL – minimum 9,0 m,

b) 02.KDL – minimum 15,0 m, zakończonego placem do zawracania;

2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.KDD, 02.KDD, 03.KDD i 04.KDD ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

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

1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu:

a) 01.KDD – 10,0 m,

b) 02.KDD – minimum 10,0 m,

c) 03.KDD – minimum 10,0 m,

d) 04.KDD – minimum 10,0 m;

2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW i 09.KDW ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

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

1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu:

a) 01.KDW – minimum 8,0 m,

b) 02.KDW – 6,0 m,

c) 03.KDW – 8,0 m,

d) 04.KDW – 8,0 m,

e) 05.KDW – 8,0 m,

f) 06.KDW – minimum 6,0 m, zakończonego placem do zawracania,

g) 07.KDW – 8,0 m,

h) 08.KDW – 8,0 m, zakończonego placem do zawracania,

i) 09.KDW – 6,0 m;

2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie drogi w formie pieszo-jezdni;

4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.KDX, 02.KDX i 03.KDX ustala się przeznaczenie – ciąg pieszy.

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

1) ciągi piesze ogólnodostępne;

2) w ramach ciągu pieszego dopuszcza się wprowadzenie ruchu pojazdów;

3) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających wynoszącą:

a) dla terenu 01.KDX minimum 5,0 m,

b) dla terenu 02.KDX minimum 5,0 m,

c) dla terenu 03.KDX minimum 5,0 m;

4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 33. 1. Traci moc w granicach opracowania niniejszego planu:

1) uchwała Nr XIII/163/99 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 29 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brodnicy w części dotyczącej działek o numerach 5, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 23 w rejonie ulicy Sądowej (Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2000 r. Nr 16 poz. 111);

2) uchwała Nr XLIII/445/2002 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 27 lutego 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Brodnicy w części obszaru oznaczonego H1-01-ER-R, w rejonie ul. Sądowej (Dz.Urz.Woj. Kuj-Pom. Nr 63 poz. 1270);

3) uchwała Nr V/21/2011 Rady Miejskiej w Brodnicy z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brodnicy dla obszaru ulicy Sądowej (Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. Nr 183 poz. 1652).

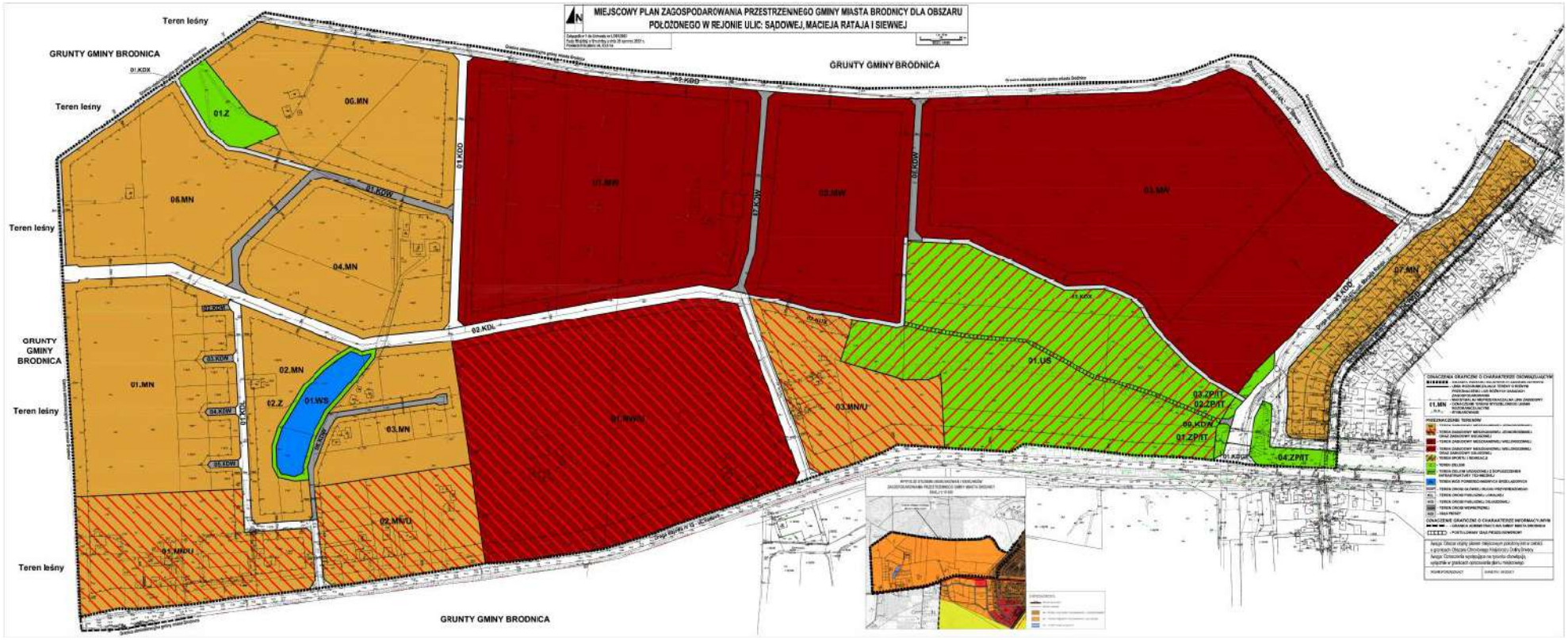
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Brodnicy.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Artur Dombrowski

załącznik nr 1
do uchwały nr L/391/2023
Rady Miejskiej w Brodnicy
z dnia 20 czerwca 2023 r.



załącznik nr 2
do uchwały nr L/391/2023
Rady Miejskiej w Brodnicy
z dnia 20 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BRODNICY
o sposobie rozpatrzenia uwag
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sądowej, Macieja Rataja i Siewnej

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 27 kwietnia 2022 r. do 19 maja 2022 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy dla obszaru położonego w rejonie ulic: Sądowej, Macieja Rataja i Siewnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 12 maja 2022 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. do dnia 3 czerwca 2022 r. wpłynęło dziewięć uwag, sześć uwag zostało uwzględnionych przez Burmistrza Brodnicy – a ich uwzględnienie wymagało wprowadzenia zmian w projekcie dokumentu i ponowienia czynności administracyjnych. Natomiast trzy uwagi zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Brodnicy. Te uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Brodnicy wskazano w poniższej tabeli. W związku z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi te wymagają rozstrzygnięcia przez Radę Miejską.

Rada Miejska w Brodnicy postanowiła przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brodnicy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brodnicy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	03.06.2022 r.	Złożona przez osobę fizyczną (szczegółowe dane osobowe znajdują się w teczce z materiałami planistycznymi)	Zmiana przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz brak kontynuacji ciągu pieszo-rowerowego – treść uwagi została przedstawiona pod tabelą w pozycji Uwaga nr 1.	Działka nr 22/12 (w części) i 22/14 (w części), 18, 3/1, 3/3, 3/7 (w części) obręb geodezyjny Brodnica - 7	01.MW, 02.MW, 03.MW Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 01.MW/U Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa	-	uwaga nieuwzględniona	- -	uwaga nieuwzględniona uwaga nieuwzględniona	Stanowisko projektanta przedstawiono pod tabelą w pozycji – Stanowisko do uwagi nr 1
2.	03.06.2022 r.	Złożona przez osobę fizyczną (szczegółowe dane osobowe znajdują się w teczce z materiałami planistycznymi)	W par. 22 ust. 3 pkt 9 miana maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 22,0 m na 10,0 m.	Działka nr 22/12 (w części) i 22/14 (w części), 18, 3/1, 3/3, 3/7 (w części), 17/1, 17/4 i 16/2 obręb geodezyjny Brodnica - 7	01.MW, 02.MW, 03.MW Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Stanowisko projektanta przedstawiono pod tabelą w pozycji – Stanowisko do uwagi nr 2
3.	03.06.2022 r.	Złożona przez spółkę Przedsiebiorstwo Budownictwa Ogólnego "EKOBUD" Spółka z o.o., ul. Przemysłowa	Zmniejszenie wskaźnika dotyczącego ilości miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Usunięcie zapisu z treści projektu	obszar opracowania planu miejscowego	obszar opracowania planu miejscowego	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględni	Stanowisko projektanta przedstawiono pod tabelą w pozycji – Stanowisko do uwagi nr 3

		8, 14-100 Ostróda	planu miejscowego - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej					-	ona uwaga nieuwzględniona	

Załączniki:

- uwaga wniesiona na piśmie.

Uwaga nr 1

Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), wnoszę do wyżej wymienionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: wszystkich objętych ww. projektem.

Treść: Wnoszę o:

1) Wykreślenie z projektu terenu zabudowy wielorodzinnej dla całego obszaru i zastąpienie go terenem zabudowy jednorodzinnej.

2) Postulowany ciąg pieszo-rowerowy, brak kontynuacji.

Uzasadnienie:

Ad.1 Jestem mieszkańcem osiedla Grunwald 1. Odkąd powstało wysokie budownictwo w sąsiedztwie działek naszego osiedla życie mieszkańców zamieniło się w koszmar, koszmar związany z brakiem odpowiednio zorganizowanej i zaplanowanej komunikacji dla tak dużej liczby mieszkańców w tej lokalizacji. Realizacja w/w planu spowoduje następną katastrofę komunikacyjną. Planowanie takich inwestycji bez uprzednio zmodernizowanej drogi krajowej nr 15 świadczy o poważnym braku odpowiedzialności ze strony pomysłodawcy projektu.

Ad.2 Zaprojektowano "postulowany ciąg pieszo-rowerowy", który łączy się z ciągiem pieszym, konieczne jest kontynuowanie ciągu pieszo-rowerowego.

Wciąż brakuje w naszym mieście ścieżek rowerowych i nadal brak ich w projekcie.

Stanowisko do uwagi nr 1

W projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Biorąc pod uwagę potrzeby miasta, jeżeli chodzi o sytuację mieszkaniową, to zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna jest dużo większe niż na zabudowę jednorodzinną. Tak jak już wcześniej wspomniano koszty związane z budową dróg, chodników, ścieżek rowerowych, terenów zieleni w przeliczeniu na potencjalną ilość przyszłych mieszkańców będą dużo niższe w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Gęstość zaludnienia w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 1000m^2 terenu to średnio kilka osób, natomiast w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej to już kilkadziesiąt osób.

Ponadto, wyznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną uwzględniono wnioski właścicieli funkcjonujących tam sadów, w których wnieśli oni o przeznaczenie tych terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Biorąc pod uwagę rozwiązania komunikacyjne w tym również zabezpieczenie przyszłych mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejsca parkingowe, to należy zaznaczyć, iż dużo lepszym rozwiązaniem jest zaplanowanie nowego osiedla od podstaw niż tzw. „wciskanie” zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej w istniejącą tkankę miejską. Bardzo często zdarza się, że bloki wielorodzinne są budowane w terenach już wykształconych i silnie zurbanizowanych, co powoduje zwiększenie ruchu w ciągach istniejących ulic oraz brak odpowiedniej ilości miejsc parkingowych ze względu na bardzo duże ograniczenia terenowe. Inwestycje tego typu są w przeważającej mierze realizowane w śródmieściach miast. Inwestorzy, mając do dyspozycji teren niezurbanizowany do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z założeniami projektu planu miejscowego, nie będą tak bardzo ograniczeni jak w przypadku terenów położonych w śródmieściu. Wskaźnik dotyczący konieczności realizacji miejsc parkingowy został określony w projekcie planu miejscowego na dość wysokim poziomie tj. 2 miejsca na jedno mieszkanie, co powinno zabezpieczyć przyszłych mieszkańców przed ewentualnymi konfliktami w tym zakresie.

W zakresie komunikacji, czyli powiązań dróg o niższej kategorii z ul. Sądową tj. drogi krajowej nr 15, to pragnę zaznaczyć, iż projekt planu miejscowego uzyskał pozytywne uzgodnienie z GDDKiA pod tym względem.

Na rysunku planu nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod ciągi pieszo-rowerowe, wyznaczono jedynie ciągi piesze w miejscach do tego wskazanych uwarunkowaniami przestrzennymi. Jeżeli chodzi o przebieg ścieżek rowerowych w granicach projektu planu miejscowego, to powinny on być realizowane w ciągach wyznaczonych dróg publicznych. Drogi te zostały odpowiednio oznaczone na projekcie rysunku planu miejscowego i posiadają odpowiednią szerokość w liniach rozgraniczających, która jest wystarczająca do ich realizacji.

Uwaga nr 2

Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), wnoszę do wyżej wymienionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki/ek: 22/8, 18, 3/1, 3/3 - obręb miasto Brodnica, działki przy ul. Siewnej.

Treść: Wnoszę o zmianę w planie dla ww. działek w zakresie zawartym w: § 22 ust. 3 pkt 9 parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych: a) wysokość nie większa niż 22,0 m, wnoszę o zmianę a) wysokość nie większa niż 10,0 m, Uzasadnienie: Spójność np. wysokości budynków, kątów dachów czy orientacji budynku względem ulicy buduje ład przestrzenny. Patrzenie w sposób jednostkowy na przestrzeń prowadzi do „chaosu". Nie jest to może potrzeba pierwszorzędna ale warto o niej myśleć, jeśli chcemy mówić o rozwijającym się mieście i wysokiej jakości przestrzeni wspólnej. Proszę wziąć przykład z niedalekiego Torunia, gdzie w sąsiedztwie osiedla domków jednorodzinnych nie buduje się 7 kondygnacyjnych budynków, tylko estetyczne 3 - kondygnacyjne budynki. Czas, aby potrzeby mieszkańców były równie ważne jak interesy deweloperów.

Stanowisko do uwagi nr 2

Zmiana maksymalnej wysokości dla terenów 01.MW, 02.MW i 03.MW z 22,0 m na 10,0 m w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym obszarze nie ma uzasadnienia. Wysokość ustalona w planie miejscowym dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych powinna umożliwić realizację 6 kondygnacji, czyli budynku o pięciu piętrach. Biorąc pod uwagę obecne ceny gruntów w tym ekonomię budowy oraz to, że obecnie na terenie miasta są realizowane budynki mieszkalne wielorodzinne o zbliżonych parametrach, wydaje się to być uzasadnione. Jak już wcześniej wspomniano, koszty związane z realizacją infrastruktury drogowej oraz technicznej (media) w przeliczeniu na potencjalnego mieszkańca tego terenu w przypadku zmniejszenia gęstości zaludnienia diametralnie wzrastają, co byłoby niekorzystne ekonomicznie dla władz miasta. Wyznaczając tereny funkcjonalne w granicach opracowania projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę: położenie terenu względem centrum miasta, potencjał tego miejsca, zapotrzebowanie na mieszkania, dostępność do usług publicznych oraz komercyjnych, istniejącą zabudowę sąsiednią, komunikację oraz infrastrukturę techniczną. Wynikiem tego w projekcie planu miejscowego przeznaczono tereny funkcjonalne pod następujące funkcje:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

- US – teren sportu i rekreacji,

- Z – teren zieleni,

- ZP/IT – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej,

- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

- KDGP – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,

- KDL – teren drogi publicznej lokalnej,

- KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,

- KDW – teren drogi wewnętrznej,

- KDX – ciąg pieszy.

Co daje możliwość optymalnego funkcjonowania pod względem urbanistycznym tego miejsca.

Uwaga nr 3

Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), wnoszę do wyżej wymienionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następujące uwagi:

- zmiana zapisu § 16, pkt. 7 ust. a, dot. 2 miejsc na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na 1,2 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Stosowanie zaproponowanego przez autorów wskaźników zniechęca mieszkańców do korzystania z komunikacji miejskiej. Zwiększona liczba pojazdów będzie generować wzrost natężenia ulicznego, co wiązało się będzie ze zwiększoną emisją spalin itp.

- zmiana § 22 ust. 2 na:

Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej. Pozostawienie zapisu w istniejącym brzmieniu wyklucza np. realizację inwestycji mieszkaniowych których zespoły parkingowe (wewnętrzne – garaże oraz zewnętrzne) przekraczają łącznie 5 000 m^2.

Stanowisko do uwagi nr 3

Określony wskaźnik ilości miejsc parkingowych na poziomie 2 miejsc na jedno mieszkanie gwarantuje w przyszłości możliwość parkowania samochodów osobowych dla przyszłych mieszkańców budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Zaproponowany wskaźnik w uwadze na poziomie 1,2 jest wielkością zbyt małą na dzisiejsze potrzeby i tak niski może spowodować w przyszłości parkowanie samochodów w obrębie osiedli, w niedozwolonych do tego miejscach. Projektanci założyli, iż zabudowa tego miejsca może trwać nawet dwie dekady i przy ciągłym zwiększaniu się liczby pojazdów w przeliczeniu na mieszkańców miast (obecnie ok. 750/1000 mieszkańców), parametr ten wydaje się być optymalny. Obniżenie tego wskaźnika do poziomu 1,2 miejsca na jedno mieszkanie nie spowoduje posiadania mniejszej ilości samochodów, przyczyni się raczej do parkowania ich w niedozwolonych miejscach. Do zmniejszenia ruchu w miastach niewątpliwie może przyczynić się dobrze zorganizowany transport publiczny, będzie to duże wyzwanie dla władz miasta, aby przekonać mieszkańców tego miejsca do korzystania z transportu publicznego. Zdaniem autorów projektu planu miejscowego, dla każdej inwestycji niezależnie od funkcji przeznaczenia musi być zagwarantowana odpowiednia ilość miejsc parkingowych, a tak w tym przypadku właśnie jest.

Obszar objęty projektem planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie i stąd ustalenie ograniczenia, czyli zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej. W tym przypadku w terenach wskazanych do zabudowy należy tak planować inwestycję aby zespoły parkingów i garaży nie przekroczyły łącznie 5000 m^2 w przypadku jednego przedsięwzięcia.

W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 16 sierpnia 2022 r. do 8 września 2022 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brodnicy dla obszaru

położonego w rejonie ulic: Sądowej, Macieja Rataja i Siewnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 25 sierpnia 2022 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. do dnia 23 września 2022 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/391/2023
Rady Miejskiej w Brodnicy
z dnia 20 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURYTECHNICZNEJ 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 i budowę dróg gminnych 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/391/2023
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.