

**UCHWAŁA NR XI/99/19  
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia 15 listopada 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kominy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815), uchwały nr III/29/18 Rady Gminy Brodnica z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kominy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, uchwalonego uchwałą nr XLI/247/2010 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, Rada Gminy Brodnica uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

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

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

3. Rysunek planu jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Na rysunku planu wyznacza się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu, do których należą:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granice administracyjne gminy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 7) gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefami kontrolowanymi.

**§ 2. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol i przypisane do niego ustalenia;
- 4) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z numeru i dużej litery, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza którymi zakazuje się wprowadzać zabudowę, przy czym linie te nie dotyczą elementów architektonicznych: gzymsu, okapu dachu, balkonu, tarasu, zadaszenia nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1., należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. Obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **P** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług;
- 3) **ZL** - lasy;
- 4) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 5) **KDD** - tereny publicznych dróg dojazdowych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dopuszcza się zmeliorowanie istniejącego rowu przebiegającego przez teren oznaczony symbolem 4MN;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu - nie ustala się;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9,5 m,
  - b) geometria dachu: płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy, nachylenie połaci dachu do 45°,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 30%,

- f) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na jedno mieszkanie,
- h) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
- i) nie występuje potrzeba realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) granice i sposoby 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 - należy uwzględnić reżimy ochronne wynikające z położenia terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - teren 3MN graniczy z lasem, w przypadku lokalizacji zabudowy należy zachować odległości od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna:
- terenu oznaczonego symbolem 3MN z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
  - terenu oznaczonego symbolem 4MN z publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD i 6KDD oraz z drogi publicznej położonej poza obszarem objętym planem,
  - terenów oznaczonych symbolami 7MN, 8MN i 10MN z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD,
  - terenu oznaczonego symbolem 9MN z publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD i 6KDD oraz z drogi publicznej położonej poza obszarem objętym planem,
  - terenów oznaczonych symbolami 11MN i 12MN z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD oraz z dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem,
- b) zaopatrzenie w wodę:
- z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$  mm,
- c) odprowadzenie ścieków bytowych:
- do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 100$  mm,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15kV,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą - ze źródeł indywidualnych,
- g) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) gospodarka odpadami stałymi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZL** ustala się:



- 1) przeznaczenie terenu - lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie ustala się;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie ustala się;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu - nie ustala się;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - nie ustala się;
- 7) granice i sposoby 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 - należy uwzględnić reżimy ochronne wynikające z położenia terenu oznaczonego symbolem 2ZL w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w terenie oznaczonym symbolem 2ZL obowiązuje zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 2ZL poprzez tereny przyległe;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 1 %.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie ustala się;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - ustala się utrzymanie istniejącego rowu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu - nie ustala się;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - nie ustala się;
- 7) granice i sposoby 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 - należy uwzględnić reżimy ochronne wynikające z położenia terenu 5ZP w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie ustala się;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie ustala się;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 5ZP z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz poprzez tereny przyległe,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 1%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się lokalizację budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obiektami i urządzeniami do ich obsługi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko przeprowadzona na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, wykazała negatywny wpływ na środowisko,
  - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu - nie ustala się;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 20,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 80%,
  - f) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 2,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych,
    - miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnej działki,

- miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone,

- h) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie ustala się;
- 7) granice i sposoby 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 ustala się;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) przez teren oznaczony symbolem 13P przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefami kontrolowanymi,
  - b) w obszarze stref kontrolowanych zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) teren 13P graniczy z lasem, w przypadku lokalizacji zabudowy należy zachować odległości od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 13P z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
  - b) zaopatrzenie w wodę:
    - z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32 mm,
  - c) odprowadzenie ścieków:
    - do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$ 100 mm,
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu lub do projektowanej kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15kV,
  - f) zaopatrzenie w energię ciepłą - ze źródeł indywidualnych,
  - g) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) gospodarka odpadami stałymi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

**§ 8.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny publicznych dróg dojazdowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację przystanków oraz zatok autobusowych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie ustala się;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu - nie ustala się;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - szerokość w liniach rozgraniczających od 3,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby 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 - należy uwzględnić reżimy ochronne wynikające z położenia terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 6KDD w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie ustala się;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznymi sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku budowy, rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowej, ustala się następujące zasady:
    - realizacja sieci wodociągowej jako podziemnej,
    - parametry sieci - przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing$  32 mm,
  - d) w przypadku budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacyjnej, ustala się następujące zasady:
    - realizacja sieci kanalizacyjnej jako podziemnej,
    - parametry sieci - przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing$  100 mm,
  - e) w przypadku budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej, ustala się następujące zasady:
    - realizacja sieci elektroenergetycznej jako podziemnej,
    - parametry sieci - 0,4-15kV;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0,1%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 9.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.



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

Przewodniczący Rady Gminy

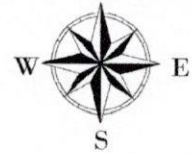
  
**Tomasz Nowakowski**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOMINY

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XI/99/19 Rady Gminy Brodnica z dnia 15 listopada 2019 r.



Organ sporządzający  
Wójt Gminy Brodnica

SKALA 1:1000



## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	Granice obszaru objętego planem miejscowym
	Granice administracyjne gminy
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Wymiarowanie
	<b>MN</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	<b>P</b> Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług
	<b>ZL</b> Lasy
	<b>ZP</b> Teren zieleni urządzonej
	<b>KDD</b> Tereny publicznych dróg dojazdowych
	Gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 wraz ze strefami kontrolowanymi

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRODNICA

Granice obszaru objętego planem miejscowym



## OZNACZENIA

	Granica gminy Brodnica
	Granice sołectw
	Obszary zabudowanych większych jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnienia zabudowy
	Obszary rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	Obszary rozwoju funkcji przemysłowej i składowej
Lokalne wartości środowiska przyrodniczego	
	Lasy
	Wody powierzchniowe płynące
Układ komunikacyjny	
	Drogi gminne
	linie kolejowe
Główne elementy infrastruktury technicznej	
	Linie elektroenergetyczne 110 kV
	Rurociąg ropy naftowej
	projektowane gazociągi DN 300
Obszary i obiekty objęte formami prawnej ochrony na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nimi	
	Obszary stanowiska archeologicznego - ochrona archeologiczno-konserwatorska W. III

Przewodniczący Rady

Tomasz Nowakowski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/99/19

Rady Gminy Brodnica

z dnia 15 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kominy.**

Wykaz nieuwzględnionych uwag złożonych podczas wyłożenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu:

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kominy nie wpłynęły uwagi, które podlegałyby rozstrzygnięciu.

**Przewodniczący Rady**

*Tomasz Nowakowski*

(pieczęć i podpis Przewodniczącego Rady Gminy)



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/99/19

Rady Gminy Brodnica

z dnia 15 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej, budowy, rozbudowy i przebudowy pozostałej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649).

3. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) porozumienia publiczno-prywatne.

**Przewodniczący Rady**

*Tomasz Nowakowski*

(pieczęć i podpis Przewodniczącego Rady Gminy)



## UZASADNIENIE

### 1. Przedmiot regulacji:

Uchwała w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Kominy, gmina Brodnica.

### 2. Podstawa prawna:

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696, 1815) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

### 3. Uzasadnienie merytoryczne:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do którego ustanowienia uprawniono Radę Gminy, zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815) i Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815).

Plan miejscowy części wsi Kominy sporządzono na podstawie uchwały nr III/29/18 Rady Gminy Brodnica z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kominy.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, uchwalonego uchwałą nr XLI/247/2010 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy podejmuje również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik do uchwały; zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (ze zmianami), rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą nr XVII/92/16 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brodnica oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Brodnica.

W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia planu nie naruszają tych wymogów, przeznaczenie terenu wskazane w planie ma charakter ściśle związany z jego istniejącym zagospodarowaniem;
  - 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona do uchwalanego planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko zawiera opis środowiska przyrodniczego obszaru objętego planem miejscowym oraz proponuje rozwiązania ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko, wywołane realizacją ustaleń projektu planu;
  - 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – z uwagi na brak konieczności w planie nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu nie naruszają zasad bezpieczeństwa ludzi i mienia;
  - 5) walory ekonomiczne przestrzeni – niniejszy plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń;
  - 6) prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z rzeczy i terenu oraz nie naruszają przy tym konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, działalność realizowana w wyniku ustaleń planu miejscowego oraz jej oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan reguluje potrzeby logistyczne w zakresie obronności i bezpieczeństwa, ustalając m.in. zasady lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych;
  - 8) potrzeby interesu publicznego – w prowadzonej procedurze miejscowego planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego zarówno w zakresie racjonalnego zagospodarowania przestrzeni jak i w zakresie formalno-prawnym zapewniając społeczeństwu możliwość udziału w prowadzonych czynnościach;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w planie ustalono zasady budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej.

W trakcie czynności proceduralnych zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wystosowanie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu. W tym czasie istniała możliwość składania wniosków, w tym również za pomocą środków komunikacji elektronicznej. W związku z czym została zachowana jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono na interes publiczny i prawny. Sporządzenie planu poprzedzono analizami ekonomicznymi, społecznymi i środowiskowymi. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają równowagi środowiskowej oraz interesów osób trzecich. W planie określono zasady obsługi komunikacyjnej.

Reasumując, uchwalany plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815). Należy również podkreślić, że niniejszy plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 41 ust. 1 lit. b ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398, z 2019 r. poz. 730, 1696), którą wprowadzono zmiany do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejszy plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Podatki od gruntów będą stanowić jedno ze źródeł dochodów gminy, które mają znaczący wpływ na kształtowanie budżetu gminy. Szacuje się, iż w przyjętym wariantcie realizacji inwestycji w perspektywie pięcioletniej gmina poniesie koszty na realizację założeń wynikających z planu miejscowego oraz uzyska wpływy wynikające ze sprzedaży nieruchomości i podatków. Założono, że sprzedaż nieruchomości gminnych będzie następować sukcesywnie.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.



o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815) wraz z dokumentowaniem czynności, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust. 2 ww. ustawy.

Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

### **3. Skutki finansowe:**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określono w niej szacunkowe wpływy na dochody własne gminy i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania oraz na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Tomasz Nowakowski**

