

**Projekt**

z dnia 7 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części wsi Moczadła.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) oraz uchwały Nr XXXII/257/22 Rady Gminy Brodnica z dnia 13 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Moczadła, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica, przyjętego uchwałą nr XXVIII/218/21 z dnia 10 listopada 2021 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Moczadła, zgodnie z uchwałą nr XXXII/257/22 Rady Gminy Brodnica z dnia 13 czerwca 2022 r.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica”, 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) wymiarowanie,
  - f) przeznaczenie terenów:
    - MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - U – teren usług,
    - ZP – teren zieleni urządzonej;

- 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 gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: wiatrołapów, zadaszeń tarasów i balkonów, zadaszeń dla ramp i wiat;
- 3) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu;
- 4) 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;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej oraz teren kolejowy, z wyłączeniem w szczególności: wykusy, klatek schodowych, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, pochylni, ramp, na odległość większą niż 1,5 m;

- 6) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 7) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) planie – należy przez to rozumieć część tekstową i część graficzną planu miejscowego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) 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;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego (załącznik nr 1), wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu, posiada oznaczenie – numer i symbol klasy przeznaczenia terenu oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 12) 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, różnego rodzaju warsztaty (w tym samochodowe) drobną wytwórczość rzemieślniczą taką jak np.: szewc, kaletnik, krawiec oraz handel o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§ 6. 1.** Planem objęto obszar o łącznej powierzchni 4,66 ha.

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) U – teren usług;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
  - a) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy;
- 4) 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 terenu **MW** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 3) 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;
- 4) 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;

- 5) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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,
  - b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych,
  - c) kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120° z wyjątkiem trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt położenia granicy w przedziale 45°-135°;
- 2) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

- 1) w pasach technologicznych o szerokości 14,0 m (co równe jest odległości 7,0 m po każdej ze stron od osi linii) od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie skablowania, zmiany przebiegu (przebudowy) lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) wzdłuż zachodniej granicy opracowania planu znajduje się teren kolejowy będący terenem zamkniętym o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, który został ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 5) w zagospodarowaniu terenu **1U** położonego wzdłuż terenu zamkniętego (linia kolejowa nr 33 relacji Kutno-Brodnica) oraz przy sytuowaniu budynków należy przestrzegać zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę miejską nr 083331C (ul. Generała Stanisława Pruszyńskiego) przylegającą do północnej granicy opracowania planu;
- 2) dopuszczenie dostępu do dogi publicznej przez drogi wewnętrzne (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 8,0 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:
    - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
  - 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 strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej nakazuje się przyłączenie budynków przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  63 mm;
  - b) zakazuje się odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 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, z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 11) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci gazowej, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 oraz z powierzchni parkingów w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
  - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów w sąsiedztwie linii kolejowej na tereny kolejowe;
- 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.**

### **Ustalania szczegółowe**

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

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

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,08,
  - b) maksymalną – 1,8;
- 7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 25%;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość nie większa niż 20,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 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 5°,
  - 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 dla terenu z drogi miejskiej nr 083331C – ul. Generała Stanisława Pruszyńskiego (poza granicami opracowania planu);
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

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

3. Dla terenu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących 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, stacją paliw;
- 3) usługą handlu dotyczącą sprzedaży surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

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

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) teren graniczy z terenem zamkniętym (linia kolejowa nr 33 relacji Kutno-Brodnica) w związku z tym występują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,05,
  - b) maksymalną – 1,0;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 15%;

- 7) parametry dla budynków usługowych:
- a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
- a) wysokość budynku nie przekraczająca 5,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) dostępność komunikacyjną dla terenu z drogi miejskiej nr 083331C – ul. Generała Stanisława Pruszyńskiego (poza granicami opracowania planu);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

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

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie budowy budowli melioracyjnych oraz hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 23.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

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

3. Uchwałą, o której mowa w ust. 2 podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Brodnica.

Przewodniczący Rady Gminy

**Tomasz Nowakowski**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI MOCZADŁA

Załącznik nr 1 do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Brodnica z dnia .....

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY  
WÓJT GMINY BRODNICA

SKALA 1:1000  
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 4,66 ha

Teren zamknięty  
Linia kolejowa nr 33 (Kutno - Brodnica)

Droga miejska nr 083331C (ul. Generała Stanisława Pruszyńskiego)

Granica administracyjna gminy miasta Brodnica

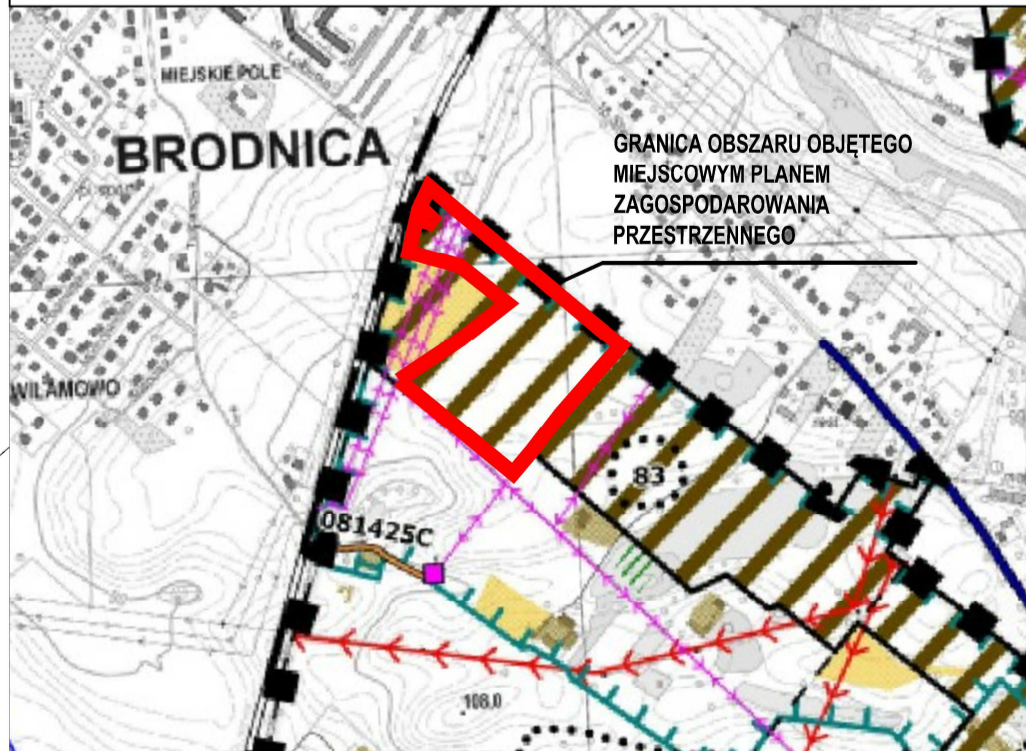
Granica administracyjna gminy miasta Brodnica

1U

1MW

1ZP

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Brodnica  
Skala 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM/GRANICA ADMINISTRACJI GMINY  
NAZWA OBREBU EWIDENCYJNEGO
- TEREN PREDYSPONOWANY DO ZABUDOWY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (DOLINA DRWĘCY)
- LINIA NAPOWIETRZNA ELEKTROENERGETYCZNA 15KV

### OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI  
ROZGRANICZAJĄCYMI
- WYMIAROWANIE

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U - TEREN USŁUG
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

### OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY MIASTA BRODNICA
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO  
NAPIĘCIA 15 KV

Uwaga: Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach  
Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach  
opracowania planu miejscowego

### KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

OSRÓDEK GEODEZYJNY:	POWIATOWY OSRÓDEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W BRODNICY
DATA:	31 MAJA 2022 R.
LICENCJA NR:	GG.6642.1194.2022_0402_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:	2000/18

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Brodnica  
z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY BRODNICA**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego części wsi Moczadła**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach **od 26 października 2023 r. do 16 listopada 2023 r.**, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Moczadła wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana **w dniu 15 listopada 2023 r.** oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. **do dnia 1 grudnia 2023 r.** nie wpłynęła żadna uwaga i w związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Brodnica  
z dnia.....2023 r.

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

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

Prognozuje się, że na terenie objętym planem miejscowym zostanie wybudowana sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacyjna, w dalszej perspektywie oświetlenie, których koszty poniesie gmina. Prognozuje się, że gmina poniesie koszty związane z budową sieci w pierwszych pięciu latach od uchwalenia planu miejscowego, natomiast budowa oświetlenia nastąpi w perspektywie dalszej aniżeli dziesięć lat od uchwalenia planu.

Ewentualne finansowanie inwestycji w związku z wykupem gruntu, które należy do zadań własnych gminy, ujęte w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 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 .....  
Rady Gminy Brodnica  
z dnia.....2023 r.

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

**Uzasadnienie**  
**Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Moczadła**

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 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Brodnica rozpoczął na podstawie uchwały Nr XXXII/257/22 Rady Gminy Brodnica z dnia 13 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Moczadła.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 poz. 1094 z późn. zm.), 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) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.



Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica, przyjętego uchwałą nr XXVIII/218/21 z dnia 10 listopada 2021 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Brodnica.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",

b) określenie parametrów projektowanych dróg umożliwiających zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej dla zabudowy sąsiedniej;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) 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;

b) w związku z brakiem zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klasy III, w trakcie opracowywania przedmiotowego planu miejscowego zmniejszono granice opracowania oraz dokonano ponownych opinii i uzgodnień.

4) wymagania 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;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie

oraz istniejąca zabudowa sąsiednia, w szczególności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych i osób prawnych;

8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa:

a) w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, wodnych szlaków komunikacyjnych;

b) wzdłuż zachodniej granicy opracowania planu znajduje się teren kolejowy będący terenem zamkniętym o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, który został ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;

c) w zagospodarowaniu terenu 1U położonego wzdłuż terenu zamkniętego (linia kolejowa nr 33 relacji Kutno-Brodnica) oraz przy sytuowaniu budynków należy przestrzegać zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego

9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:

a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) U – teren usług,

c) ZP – teren zieleni urządzonej.

10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się potrzeby rozbudowy sieci infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych);

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

a) opublikowano w dniu 27 lipca 2022 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie

urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,

b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2023 r. do 16 listopada 2023 r.,

c) obwieszczenie zostało wywieszane „na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska”;

d) dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 15 listopada 2023 r., w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 1 grudnia 2023 r., nie zostały zgłoszone żadne uwagi;

e) ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia zostały umieszczone na BIP Gminy Brodnica.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenach predysponowanych do zabudowy.

4. Przy sporządzeniu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty

opracowaniem posiada dostępność komunikacyjną poprzez drogę miejską nr 083331C (ul. Generała Stanisława Pruszyńskiego) przylegającą do północnej granicy opracowania planu, która umożliwi prawidłowe zapewnienie komunikacji dla terenów objętych planem miejscowym;

2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania przebiega sieć elektroenergetyczna, natomiast w sąsiedztwie terenu opracowania przebiega sieć telekomunikacyjna, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć ciepłownicza oraz sieć wodociągowa.

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenów:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) usług,
- c) zieleni urządzonej;

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Brodnica – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Brodnica i przyjęta Uchwałą nr XVII/92/16 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica; opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.