

UCHWAŁA NR XVIII/120/26
RADY GMINY BRODNICA

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Cielęta

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica, przyjętego uchwałą nr XXVIII/218/21 Rady Gminy Brodnica z dnia 10 listopada 2021 r. uchwala się, co następuje:

§ 1. Przepisy ogólne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Cielęta - zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna planu, wykonana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2.

4. 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 stanowi załącznik Nr 3.

5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml stanowi załącznik Nr 4.

6. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na części graficznej planu.

7. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; w ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące uzupełnieniem przeznaczenia terenu; przeznaczenie uzupełniające

nie może kolidować z przeznaczeniem terenu i nie może być realizowane bez niego;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu, której nie mogą przekroczyć ściany budynku i wiaty w kierunku linii rozgraniczających terenu, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalne linie zabudowy elementów drugorzędnych jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy i okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) ocieplenie – do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 70% długości ściany frontowej budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy i okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) ocieplenie- do 0,2m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające negatywnie na stan środowiska oraz powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) usługach niepożądanych społecznie- należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spopieliarnie zwłok, warsztaty ślusarskie, blacharnie, lakiernie;
- 7) budynkach gospodarczo-garażowych- należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, lub łączący obie funkcję;
- 8) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi- należy przez to rozumieć wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub stosowanie w zagospodarowaniu powierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej;

9) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni średnio i wysokopiennej, zimozielonej, pełniący funkcję ochronną przed oddziaływaniem akustycznym.

8. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

9. Obowiązującymi oznaczeniami części graficznej są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW”;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) wymiarowanie;
- 9) przeznaczenie terenów.

10. Oznaczenia graficzne na części graficznej projektu planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej- MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług- MNW-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- MW;
- 4) teren usług- U;
- 5) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej- US-ZP;
- 6) teren zieleni urządzonej – ZP;
- 7) teren drogi dojazdowej- KDD;
- 8) teren komunikacji pieszo-rowerowej- KP;
- 9) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub teren kanalizacji- KP-IK.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz realizowania nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej planu obowiązującymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz garaży i parkingów,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) zakaz przekształcania istniejących stosunków wodnych, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 6;
- 4) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych;
- 5) w przypadku odkrycia na obszarze objętym planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska;
- 7) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW÷10MNW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW-U÷6MNW-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW÷6MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych ustala się poziom hałasu dla tego terenu jak do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem 1US-ZP ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu: nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, w której występuje nieruchomy zabytek archeologiczny, znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach terenu 1US-ZP stosować materiały o wysokim standardzie jakościowym i estetycznym oraz rozwiązania uwzględniające projektowanie uniwersalne.

7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych;
- 2) dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w przepisach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu, w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, którego granice określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami uchwały i przepisami odrębnymi;

2) w związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie występuje potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania;

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w zakresie warunków scalania i podziału ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek: 1000m²,
 - b) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 25m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni;
- 3) ustalenia ust. 9 pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej.

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zachowania odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasami technicznymi o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakaz zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;
- 3) nakaz uwzględnienia napowietrznych linii elektroenergetycznych wraz z pasami technicznymi obowiązujące do czasu ich likwidacji;
- 4) nakaz zachowania min. 15,0 m odległości urządzeń przepompowni od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 5) dla terenów chronionych akustycznie położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w obiektach;
- 6) nakaz zachowania odległości przeciwpożarowych od terenu lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym (drogą wojewódzką nr 544) poprzez istniejące drogi gminne (ul. Grabowa, ul. Dębowa) oraz projektowane tereny KDD;
- 2) dopuszcza się realizowanie dojazdów i dojazdów;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) nakaz zachowania urządzeń melioracji wodnych, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów nad urządzeniami melioracji wodnych w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nowoprojektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej i pieszo-rowerowej lub kanalizacji;
- 9) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń na pozostałych terenach w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 11) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) nakaz zapewnienia wody i środków gaśniczych do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt, do urządzeń wodnych, do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;

- 15) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących retencji lub zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 16) odprowadzanie ścieków: do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 17) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 18) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) obsługę telekomunikacyjną: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów.

12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie podejmuje się ustaleń.

13. W zakresie ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym): zgodnie z §3. Ustalenia szczegółowe.

§ 3. Ustalenia szczegółowe

1. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę budynku garażowo-gospodarczego lub wiaty bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty lub jednego budynku mieszkalno-usługowego w granicach jednej działki budowlanej,
 - d) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się odbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, rozbudowę z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy,

- e) dla istniejącej zabudowy przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy dopuszcza się odbudowę i przebudowę,
 - f) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, beżu, szarości) i dachów (odcienie czerwieni, bordo, szarości),
 - g) nakaz stosowania ceramicznego pokrycia dachów lub naśladującego ceramiczne pokrycie dachów,
 - h) nakaz sytuowania elewacji frontowej budynków prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczających teren drogi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- a) linia zabudowy: ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy jak na części graficznej planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 9,5 m,
 - budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej- 12,0 m,
 - g) geometria dachu budynków oraz wiat: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
 - i) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc parkingowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5 przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500m², z zastrzeżeniem §2 ust. 7;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla terenów 1MNW, 4MNW, 5MNW obowiązuje nakaz urządzania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m od strony drogi wojewódzkiej;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

2. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielopowierzchniowego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - c) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, beżu, szarości) i dachów (odcienie czerwieni, bordo, szarości),
 - d) nakaz stosowania ceramicznego pokrycia dachów lub naśladującego ceramiczne pokrycie dachów,
 - e) nakaz sytuowania elewacji frontowej budynków prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczających teren drogi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) linia zabudowy: ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy jak na części graficznej planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,7,
 - minimalna – 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych– 9,5 m,
- budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,
- budowli i urządzeń infrastruktury technicznej- 12,0 m,

g) geometria dachu budynków oraz wiat: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- min. 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
- miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,

i) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc parkingowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5 przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

3. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielopowierzchniowego,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, beżu, szarości) i dachów (odcienie czerwieni, bordo, szarości),
- c) nakaz stosowania ceramicznego pokrycia dachów lub naśladującego ceramiczne pokrycie dachów,
- d) nakaz sytuowania elewacji frontowej budynków prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczających teren drogi;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- a) linia zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na części graficznej planu,
- b) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,6,

- minimalna – 0,1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

j) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – 9,5 m,

- budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,

- budowli i urządzeń infrastruktury technicznej- 12,0 m,

l) geometria dachu budynków oraz wiat: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,

m) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

- min. 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

- miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,

n) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc parkingowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5 przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500m², z zastrzeżeniem §2 ust. 7;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

4. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MW, 2MW, 3MW, 5MW, 6MW** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - c) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, beżu, szarości) i dachów (odcienie czerwieni, bordo, szarości),
 - d) nakaz stosowania ceramicznego pokrycia dachów lub naśladowego ceramiczne pokrycie dachów,
 - e) nakaz sytuowania elewacji frontowej budynków prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczających teren drogi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- a) linia zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na części graficznej planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego: 45,0 m,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i mieszkalnych – 9,5 m,
 - budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12,0 m,
 - h) geometria dachu budynków oraz wiat: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45° lub dach płaski,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 1,7 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,

- dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach terenu 2ZP,
 - j) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc parkingowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5 przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązuje nakaz urządzania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m:
 - a) w granicach terenu 1MW od strony terenu 9MNW,
 - b) w granicach terenu 5MW od strony terenu 1MNW-U,
 - c) w granicach terenu 6MW od strony terenu 2MNW-U;
 - 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.
5. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **4MW** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji,
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - c) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, beżu, szarości) i dachów (odcienie czerwieni, bordo, szarości),
 - d) dla dachów dwu i wielospadowych nakaz stosowania ceramicznego pokrycia dachów lub naśladowującego ceramiczne pokrycie dachów;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) linia zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na części graficznej planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – 0,1,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego: 45,0 m,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i mieszkalnych – 12,0 m,
 - budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej- 12,0 m,
 - h) geometria dachu budynków oraz wiat: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45° lub dach płaski,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 1,7 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach terenu ZZP,
 - j) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc parkingowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5 przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.
6. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielopowierzchniowego;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

- c) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, beżu, szarości) i dachów (odcienie czerwieni, bordo, szarości),
- d) nakaz stosowania ceramicznego pokrycia dachów lub naśladującego ceramiczne pokrycie dachów;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- a) linia zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na części graficznej planu,
- b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna – 0,1,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- e) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 9,5 m,
 - budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12,0 m,
- g) geometria dachu budynków oraz wiat: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- i) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc parkingowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5 przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

7. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: budowli i urządzeń infrastruktury technicznej- 12,0 m,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania,
 - d) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) nakaz urządzania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m od strony drogi wojewódzkiej;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

8. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: budowli i urządzeń infrastruktury technicznej- 15,0 m,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania,
 - d) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) nakaz nasadzeń zieleni średnio i wysokopiennej o charakterze zieleni izolacyjnej w pasie wzdłuż drogi wojewódzkiej,

c) nakaz nasadzeń min. 1 drzewa na 3 miejsca parkingowe;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

9. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren zieleni urządzonej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych usytuowanych pod kątem max. 45 do krawędzi jezdni,

c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

a) dla terenu 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD szerokość w istniejących granicach działek ewidencyjnych,

b) dla pozostałych terenów szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających tereny,

c) maksymalna wysokość zabudowy: budowli i urządzeń infrastruktury technicznej- 15,0 m,

d) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

10. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KP, 2KP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej,

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - a) dla terenu 1KP szerokość w istniejących granicach działek ewidencyjnych,
 - b) dla terenu 2KP szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających tereny,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: budowli i urządzeń infrastruktury technicznej- 15,0 m;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

11. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KP-1K** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub teren kanalizacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych do retencji wód opadowych i roztopowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: maksymalna wysokość zabudowy: budowli i urządzeń infrastruktury technicznej- 15,0 m;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 4. Ustalenia przejściowe i końcowe

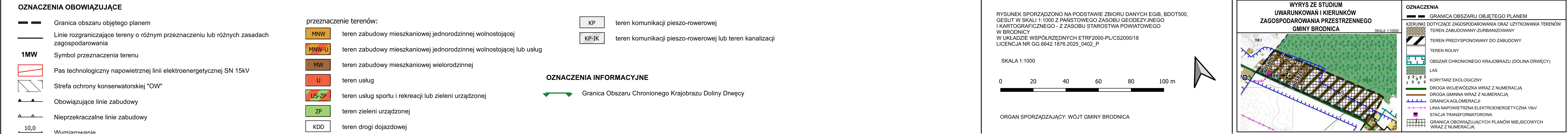
1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.
2. W granicach obszaru objętego planem traci moc:
 - 1) Uchwała Nr XXVIII/181/2001 Rady Gminy Brodnica z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica w części dotyczącej wsi Cielęta – działki nr 88/3-88/100 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2002 r. Nr. 41, poz. 786);

- 2) Uchwała Nr XIX/95/08 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 czerwca 2008 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Cielęta (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2008 r. Nr 100, poz. 1584).
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku
Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Anzel

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NRXVIII/120/26
RADY GMINY BRODNICA
Z DNIA 24 KWIETNIA 2026 ROKU**



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/120/26
Rady Gminy Brodnica
z dnia 24 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Cielęta

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Brodnica rozstrzyga co następuje: projekt planu był konsultowany społecznie od 23.02.2026 r. do 27.03.2026 r. w następujących formach:

- zbieranie uwag,
- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego,
- prowadzenie punktu konsultacyjnego.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Cielęta.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Anzel

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/120/26
Rady Gminy Brodnica
z dnia 24 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Cieleća 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 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Brodnica określa następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują inwestycje związane utrzymaniem, przebudową lub rozbudową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in.

z ustawami: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn.zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 z późn.zm.), ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 z późn.zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2024 r. poz. 757) i ustawami regulującymi ochronę środowiska;

2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, gazowej i ciepłej, budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami z dopuszczeniem porozumień finansowych z innymi podmiotami;

3) zadania w zakresie budowy sieci energetycznych - finansowane będą na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2026 r. poz.43);

4) rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

3. Prognozowane źródła finansowania inwestycji przez Gminę Brodnica:

- 1) Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ze środków budżetu gminy:
 - a) dochody własne;
 - b) dotacje;
 - c) pożyczki preferencyjne;
 - d) fundusze Unii Europejskiej;
 - e) z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.
- 2) Pozostała infrastruktura:
 - a) finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną i gaz, będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci;
 - b) inwestycje z zakresu sieci telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Anzel

Załącznik nr 4 do uchwały nr
XVIII/120/26
Rady Gminy Brodnica
z dnia 24 kwietnia 2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu
w ikonę**

Uzasadnienie

1. Przedmiot regulacji

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Cieleća.

2. Podstawa prawna

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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.

3. Uzasadnienie merytoryczne

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Brodnica projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Ustawą o zmianie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.), Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2024) oraz Ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.).

W dniu 28 marca 2025r. Rada Gminy Brodnica podjęła uchwałę Nr X/73/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Cieleća. Obszar opracowania znajduje się w granicach administracyjnych Gminy Brodnica. Teren objęty jest obowiązującymi planami miejscowymi: przyjętym Uchwałą Nr XXVIII/181/2001 Rady Gminy Brodnica z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica w części dotyczącej wsi

Cielęta – działki nr 88/3-88/100 oraz Uchwałą Nr XIX/95/08 Rady Gminy Brodnica z dnia 16 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Cielęta. Potrzeba zmiany ustaleń planów miejscowych wynikała z zamiarów inwestycyjnych Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN Pomorze i Kujawy Sp. z o.o. Wnioskowano o zmianę ustaleń obowiązujących planów miejscowych, który umożliwiłaby realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- budownictwa społecznego. Powodem zmiany są także ograniczenia w ustalonych parametrach budynków, które nie są dostosowane do obecnych potrzeb i kolidują z zamierzeniami inwestycyjnymi. Na podstawie analizy zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica stwierdza się, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych planem:

1.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustalone przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów stanowią kontynuację zabudowy istniejącej w sąsiedztwie lub w sposób harmonijny nawiązują do niej. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2.wymagania zrównoważonego rozwoju- ustalona w planie funkcja terenu pozwala wykorzystać potencjał terenów mieszkalnych z usługami zgodnie z wyznaczonym w Studium kierunkiem rozwoju terenu oraz istniejącym sąsiedztwem przy poszanowaniu ochrony środowiska. Ustalone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ma na celu zagwarantowanie zachowanie równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych. Plan dopuszcza pozyskiwanie ciepła i energii z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii wpisujących się w działania na rzecz zrównoważonego rozwoju.

3.walory architektoniczne i krajobrazowe- przyjęte w planie rozwiązania są kontynuacją istniejącej zabudowy występującej w sąsiedztwie pod względem funkcji, formy i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zwiększenie intensywności zabudowy będzie się odbywać strefowo, z związku z czym projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie będzie stanowiła elementu dysharmonizującego. Wprowadzono nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów. Przyjęte rozwiązania

uwzględniają konieczność zachowania walorów krajobrazowych i architektonicznych.

4.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – zgodnie z przepisami odrębnymi określono sposób zaopatrzenia: w wodę z sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi, w energię ciepłą z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych. Nakazuje się stosowanie systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza. Ustala się sposób odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt, do urządzeń wodnych, do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Gospodarowanie odpadami z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów. W granicach określonych w przepisach odrębnych obowiązują nakazy i zakazy wynikające z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Plan wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz garaży i parkingów. Plan wprowadza nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem gatunków nierodzimych oraz zakaz przekształcania istniejących stosunków wodnych. Dla terenów usług obowiązuje zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska oraz lokalizacji usług niepożądanych społecznie. W granicach planu nie występują złoża kopalin. W celu zmniejszenia podatności na zmiany klimatu plan określa minimalne powierzchnie biologicznie czynne, dopuszcza retencjonowanie wód opadowych i roztopowych. wyznacza tereny zieleni urządzonej oraz dopuszcza pozyskiwanie energii i ciepła z odnawialnych źródeł energii.

5.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- w planie określono granice strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla stanowiska archeologicznego. Projekt planu uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami- ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, określają natomiast minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych

a w kartę parkingową. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz garaży i parkingów. Dla ochrony zdrowia plan wprowadza nakaz zachowania min. 15,0 m odległości urządzeń przepompowni od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dla terenów chronionych akustycznie położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wprowadzono szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w obiektach. Jednym z przyjętych rozwiązań jest nakaz urządzania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m od strony drogi wojewódzkiej w terenach 1MNW, 4MNW, 5MNW oraz nakaz nasadzeń zieleni średnio i wysokopiennej o charakterze zieleni izolacyjnej w pasie wzdłuż drogi wojewódzkiej w terenach ZP. W celu ochrony zdrowia mieszkańców projektowanych terenów ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska oraz zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie. Ze względu na położenie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad zagospodarowania w ww. zakresie.

7.walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów prywatnych oraz 0% dla dróg publicznych gminnych.

8.prawo własności- plan miejscowy został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz uwzględniając wnioski inwestora oraz organów opiniujących i uzgadniających dotyczące obszaru objętego planem.

9.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa- projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

10.potrzeby interesu publicznego- plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz określa system komunikacji w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne. Plan nie dopuszcza realizacji przedsięwzięć, które mogłyby zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub negatywnie wpływać na zdrowie i życie ludzi. Dopuszczono jedynie do realizacji przedsięwzięcia związane z realizacją inwestycji celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz garaży i parkingów.

11.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych- w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury szerokopasmowej.

12.zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej- plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem. O przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu, a także wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu oraz możliwości składania wniosków w tym zakresie ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na BIP Urzędu Gminy. Analogicznie, w sposób określony wyżej, ogłoszono o konsultacjach społecznych dotyczących projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzono z wykorzystaniem form: zbieranie uwag, spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, prowadzenie punktu konsultacyjnego. Określono termin na złożenie uwag do projektu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej gminy, co umożliwiło osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.

13.zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania wniosków i uwag, każdorazowo publikowano na stronie BIP Urzędu Gminy, zgodnie z przepisami. Ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury.

14.zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności- plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody.

15.potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska- w granicach opracowania nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Wprowadza się zakaz lokalizacji ww. zakładów, co zapewni bezpieczeństwo dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

16.potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej- obszar objęty planem znajduje się w granicach obowiązujących planów miejscowych ustalających przeznaczenie terenu odmienne od rolniczego. Zgodnie ze studium obszar objęty planem ten znajduje się w granicach terenu zabudowanego- zurbanizowanego oraz

predysponowanego do zabudowy. Nie występuje potrzeba kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Plan wprowadza nową zabudowę na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy występującej w sąsiedztwie oraz wprowadza modyfikacje parametrów zabudowy i zagospodarowania w odniesieniu od ustaleń obowiązujących planów. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Komunikacja drogowa określona w planie opiera się o istniejący i projektowany system publicznych dróg dojazdowych. Plan zakłada zachowanie ciągłości i powiązań projektowanych dróg dojazdowych z istniejącą siecią dróg publicznych. Teren jest dobrze skomunikowany z drogą wojewódzką (ul. Lidzbarską), która przebiega poza granicami planu. Powyższe pozwoli na właściwe i oszczędne prowadzenie transportu indywidualnego i umożliwi korzystanie z transportu zbiorowego. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności infrastruktury technicznej. Potrzeba zaopatrzenia terenu w niezbędną infrastrukturę będzie polegała głównie na budowie przyłączy do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje. W trakcie tworzenia planu dążono do lokalizowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Przyjęte rozwiązania w zakresie dróg dojazdowych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej stwarzają możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Brodnica w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych na obszarze Gminy Brodnica”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały nr XVII/92/16 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Brodnica.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej poprzez publikację projektu w BIP Urzędu Gminy

oraz możliwość składania wniosków i uwag drogą elektroniczną są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w odniesieniu do skutków bezpośrednich i pośrednich będących następstwem uchwalenia planu, związanych ze wzrostem wartości gruntów, wynikających z podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych, a także możliwych obciążeń i wydatków związanych z wykupem, odszkodowaniem i realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze objętym planem może zachodzić konieczność realizowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: rozbudowa sieci wodociągowej, rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wystąpi również konieczność wykupu gruntu pod realizację systemu komunikacji drogowej oraz koszty związane z realizacją ww. dróg. Należy przy tym zaznaczyć, że realizacja budowy systemu komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, może przebiegać etapami przez wiele lat. Rzeczywista wysokość kosztu będzie uzależniona od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Dokładne koszty inwestycji będą mogły zostać określone dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego założonego dla danego układu komunikacyjnego rozwiązania technicznego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w dalszej kolejności realizacja jego ustaleń, może mieć wpływ na wysokość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości, od gruntów i budynków oraz budowli, a także z uwagi na jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna). Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wymagana jest w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Stawka procentowa opłaty, będącej dochodem własnym gminy, została ustalona na 30% dla terenów prywatnych i 0% dla dróg publicznych gminnych. Wartość nieruchomości zostaje określona na dzień sprzedaży, z związku z czym w ramach analizy nie można jednoznacznie i niezmiennie oszacować wartości wpływu do budżetu gminy. Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr IV/38/24 Rady Gminy Brodnica z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Wpływy budżetowe z tytułu podatku od nieruchomości mogą ulec zmianie w wysokości trudnej do oszacowania z uwagi na fakt, iż podstawą do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości są dane ewidencji gruntów i budynków, które są efektem konkretnych działań w ramach realizacji ustaleń planu miejscowego.

4. Skutki finansowe

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

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.