

**Uchwała .....**  
**Rady Miejskiej w Mroczy**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
przy ul. Czereśniowej i ul. marsz. Józefa Piłsudskiego w Mroczy, gmina Mrocza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrocza uchwalonego uchwałą nr XX/180/2016 Rady Miejskiej w Mroczy z dnia 29 kwietnia 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Czereśniowej i ul. marsz. Józefa Piłsudskiego w Mroczy, gmina Mrocza, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiąca integralną część uchwały, jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne GML tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem miejscowym przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy i zakazy.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń części graficznej planu miejscowego stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji planu miejscowego, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone są symbolami, w których litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy części graficznej planu miejscowego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, zawarte na części graficznej planu miejscowego, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia, zawarte na części graficznej planu miejscowego, są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu: linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania – orientacyjne.

## **Rozdział 2**

### **Ogólne ustalenia planu miejscowego**

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o symbolu – **MN-U**,
  - b) zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP**,
  - c) dróg dojazdowych, o symbolu – **KDD**;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na części graficznej planu miejscowego.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:
  - a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do  $\pm 15\%$ ,
  - b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,
  - c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do  $\pm 10^\circ$ ,
  - d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;
- 3) obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;
- 4) w ramach projektowanych miejsc do parkowania obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: odległość posadowienia obiektów budowlanych od istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;
- 2) należy zapewnić dojazd dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) należy zapewnić dostęp do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych:
  - a) z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
  - b) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt;
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych;
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV przestają obowiązywać;
- 11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

14. Wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych 0%;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych 30%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem miejscowym**

§ 7. Tereny oznaczone symbolami 1MN-U i 2MN-U przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 3) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;
- 4) dachy budynków usługowych, o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 5) dopuszcza się realizację usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 50°;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 9) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej;
- 11) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,6;
- 13) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,4;
- 14) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 8. Teren oznaczony symbolem **1ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** przeznacza się na cel dróg dojazdowych; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na części graficznej planu miejscowego.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mrocza.

§ 11. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 12. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XLVIII/396/2022 Rady Miejskiej w Mroczy z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 999/2 położonej w miejscowości Mrocza.

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

<b>ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W MROCZY Z DNIA PLAN SPORZĄDZIŁ BURMISTRZ MIASTA I GMINY MROCZA</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
PRZY UL. CZEREŚNIOWEJ I UL. MARSZ. JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO W MROCZY,  
GMINA MROCZA**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 późn. zm.) przedkłada się Radzie Miejskiej w Mroczy listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

<b>Lp.</b>	<b>Treść uwag</b>	<b>Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga</b>	<b>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi</b>	<b>Data wpływu uwagi</b>
<b>Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu</b>				

<b>ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W MROCZY Z DNIA PLAN SPORZĄDZIŁ BURMISTRZ MIASTA I GMINY MROCZA</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU PRZY UL. CZEREŚNIOWEJ I UL. MARSZ. JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO  
W MROCZY, GMINA MROCZA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 późn. zm.) Rada Miejska w Mroczy określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:**

- 1) drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;** modernizacja oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych;
- 2) sieci i urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno–kanalizacyjnych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych.

**2. Sposób realizacji inwestycji:**

- 1) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Czereśniowej i ul. marsz. Józefa Piłsudskiego w Mroczy, gmina Mrocza, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrocza;
- 2) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym zakresie, m. in. z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania

rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji, dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

**3. Zasady finansowania:**

- 1) realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688);
- 2) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

<b>ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W MROCZY Z DNIA</b>
<b>PLAN SPORZĄDZIŁ BURMISTRZ MIASTA I GMINY MROCZA</b>

**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.)**