DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 stycznia 2024 r.

Poz. 182

Podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 05.01.2024 13:07:02

UCHWAŁA NR XLIII/272/2023
RADY GMINY BRODNICA

z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie geodezyjnym Iłówiec, gmina Brodnica

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, 572, 1463, 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) Rada Gminy Brodnica, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie geodezyjnym Iłówiec, gmina Brodnica.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni około 0,3369 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie śremskim, w gminie Brodnica, w obrębie geodezyjnym Iłówiec.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany "*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie geodezyjnym Iłówiec, gmina Brodnica"* opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica 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 do uchwały;

4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XIII/95/2020 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie geodezyjnym Iłówiec, gmina Brodnica.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć tablice z nazwą ulicy, numer posesji lub tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 18º;

6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych od 18º do 35º;

7) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

8) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;

11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. 1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wrysowane na załączniku nr 1 stanowią treść informacyjną.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) 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,

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się teren o podstawowym przeznaczeniu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

§ 8. Linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zakazuje się realizacji ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

§ 10. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

§ 11. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic tych działek, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Dla nowo realizowanych linii elektroenergetycznych ustala się strefy ochronne, w których:

1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m po każdej ze stron od osi kablowych linii SN i nn-0,4 kV;

2) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w pkt 1 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 14. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 15. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 18. Zakazuje się realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 10,0 m.

§ 19. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;

2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

3) dachy strome, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 22. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;

2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;

3) dla wiaty wysokość do 3,5 m;

4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej.

§ 23. Dla działki budowlanej ustala się:

1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;

2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,9.

§ 24. Dla działki budowlanej ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0,00%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30%.

§ 25. Dla działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%.

§ 26. Ustala się nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych dla lokalu użytkowego, wydzielonego w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 28. Ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m^2 .

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 29. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 30. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 18,0 m;

3) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem od 70° do 110° w stosunku do terenu, z którego realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowopowstałej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 31. W pomieszczeniach użytkowych, wydzielanych w budynkach mieszkalnych, zakazuje się realizacji zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 32. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległej drogi publicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

5) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.
Stawki procentowe

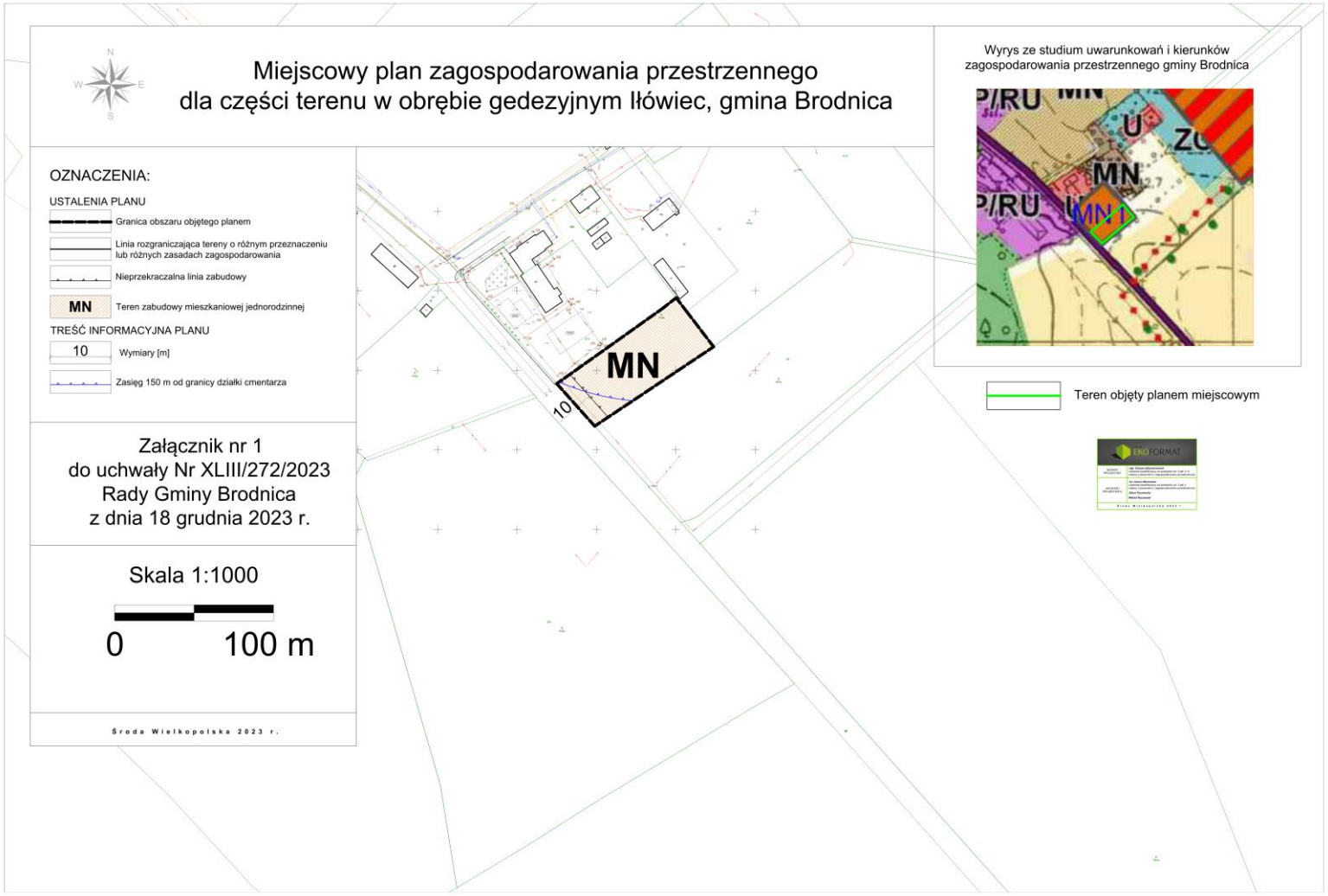
§ 34. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w wysokości 30%.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Brodnica
(-) Andrzej Wojciechowski


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla części terenu w obrębie gedezyjnym łówiec, gmina Brodnica
OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU
Granica obszaru objętego planem
Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Nieprzekraczalna linia zabudowy
MN
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
TREŚĆ INFORMACYJNA PLANU
10
Wymiary [m]
Zasięg 150 m od granicy działki cmentarza
Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLIII/272/2023
Rady Gminy Brodnica
z dnia 18 grudnia 2023 r.
Skala 1:1000
0
100 m
Środa Wielkopolska 2023 r.
MN
10
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica
P/RU
U
MN
MN 1
Teren objęty planem miejscowym
EKOFORMAT

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIII/272/2023
Rady Gminy Brodnica
z dnia 18 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie geodezyjnym Iłówiec, gmina Brodnica

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie geodezyjnym Iłówiec, gmina Brodnica, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.10.2023 r. do 13.11.2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 10.11.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Brodnicy odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 29.11.2023 r. włącznie, do Urzędu Gminy w Brodnicy nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Brodnica odstępuje od rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/272/2023

Rady Gminy Brodnica

z dnia 18 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brodnica 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Brodnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji: realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy;

b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/272/2023
Rady Gminy Brodnica
z dnia 18 grudnia 2023 r.
Zalacznik4.xml

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