DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 stycznia 2024 r.

Poz. 220

Podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 05.01.2024 13:13:37

UCHWAŁA NR XLIII/273/2023
RADY GMINY BRODNICA

z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie geodezyjnym Grzybno, 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 i 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 Grzybno, gmina Brodnica.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni około 2,0965 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie śremskim, w gminie Brodnica, w obrębie geodezyjnym Grzybno.

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 Grzybno, 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/96/2020 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Grzybno, gmina Brodnica (w zakresie załącznika graficznego nr 1.2 do uchwały).

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

7) 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;

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

9) 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;

10) 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

5) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wrysowane na załączniku nr 1, o którym mowa w ust. 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,

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P;

2) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

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

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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

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

§ 14. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 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.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 17. Zakazuje się realizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 15,0 m.

§ 18. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym na rysunku planu symbolem P:

1) ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, niezbędnych dla jego prawidłowej realizacji;

4) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;

5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 20. Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów realizowanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się zachowanie następujących parametrów:

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

2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy płaskie.

§ 21. Dla budynków gospodarczo-garażowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;

2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy płaskie.

§ 22. Dla budynków towarzyszących realizowanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;

2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy płaskie.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P ustala się:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 2,10.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 2%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70%.

§ 25. Dla działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 26. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. W zależności od potrzeb, dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w ilości maks. 2 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej w budynku produkcyjnym, składowym lub magazynowym.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali biurowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji 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. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 4500 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. Dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się powierzchnie nie mniejszą niż 4500 m^2;

1) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 40,0 m;

2) 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 oraz działek położonych na zakończeniach dróg – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 31. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych.

§ 32. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;

2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,

3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 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 granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

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

1) ścieki bytowe i przemysłowe: 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) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

5) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ciepło do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

Rozdział 9.
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 terenów w obrębie gedezyjnym Grzybno, gmina Brodnica
OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU
Granica obszaru objętego planem
Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Nieprzekraczalna linie zabudowy
P
Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
KDD
Teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej
TREŚĆ INFORMACYJNA PLANU
10
Wymiary [m]
Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLIII/273/2023
Rady Gminy Brodnica
z dnia 18 grudnia 2023 r.
Skala 1:1000
0
100 m
Środa Wielkopolska 2023 r.
P
10
10
8
20
8
8
20
KDD
10
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brodnica
P2
GRZYBNO
MN
MN
ZP/UO
Teren objęty planem miejscowym
EKOFORMAT

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIII/273/2023
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 Grzybno, 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 Grzybno, gmina Brodnica, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.10.2023 r. do 30.10.2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 30.10.2023 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 14.11.2023 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/273/2023
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/273/2023
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