UCHWAŁA NR XVII/105/2025
RADY GMINY BRUDZEW

z dnia 21 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr LXXI/466/2023 Rady Gminy Brudzew z dnia 8 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice, Rada Gminy Brudzew uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brudzew" przyjętych uchwałą nr 63/X/07 Rady Gminy Brudzew z dnia 30 sierpnia 2007 roku wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr IX/71/2019 Rady Gminy Brudzew z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brudzew.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w miejscowości Chrząblice i Izabelin, zwany dalej planem.

§ 2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 pt. "Gmina Brudzew - Izabelin - Chrząblice miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego " ;
2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych;
3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) symbol przeznaczenia terenu;
3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy wraz z odległością od linii rozgraniczającej;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:

1) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;

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

1. budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek zdefiniowany w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 roku poz. 418);

2. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3. kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego;

4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być zlokalizowana ściana frontowa projektowanego budynku lub z którą może być styczna ściana frontowa projektowanego budynku w przypadku lokalizacji nie równoległej do tej linii, bez prawa jej przekraczania w kierunku drogi; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynków jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

6. przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

7. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;

8. terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

9. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć wszelkie usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia podstawowe poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

1. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. RZM - teren zabudowy zagrodowej,

3. US - teren usług sportu i rekreacji,

4. KP-I - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub infrastruktury technicznej,

5. KDL - teren drogi lokalnej,

6. KDD - teren drogi dojazdowej,

7. L - teren lasu;

8. WSr - teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

2. Obiekty budowlane, który ze względu na wysokość mogą stanowić przeszkodę lotniczą, należy projektować i realizować zgodnie z przepisami ustawy Prawo lotnicze oraz odpowiednimi przepisami wykonawczymi, zgłaszanie obiektu jako przeszkody lotniczej zgodnie z przepisami rozporządzenia wydanego na podstawie delegacji ww. ustawy.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Wprowadza się całkowity zakaz:

1) tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów i magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów,

2) odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.

2. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.

4. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.

5. Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

6. Z zakresu ochrony przed hałasem wskazuje się, że:

1) tereny oznaczone symbolem MN należą do terenów mieszkaniowych jednorodzinnych

2) tereny oznaczone symbolem RZM należą do terenów zabudowy zagrodowej

3) tereny oznaczone symbolem US należą do terenów usług sportu i rekreacji.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W obszarze objętym planem, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:

1) stanowisko nr 2 ob. AZP 59-43/66

2) stanowisko nr 4 ob. AZP 59-43/63

3) stanowisko nr 5 ob. AZP 59-43/69

4) stanowisko nr 7 ob. AZP 59-43/71.

2. Na terenie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa wymóg postępowania zgodnie z ustawą o ochronie i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy ustawy o ochronie przyrody,

2. Obszar objęty planem, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP - nr 151 Turek – Konin - Koło. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

3. Obszar objęty planem, nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

4. Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody, w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.
Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszą uchwałą, w szczególności dotyczy to:

- dostępu do drogi publicznej,

- dojść i dojazdów,

- miejsc parkingowych.

2. W granicach terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku podziału na działki budowlane w procedurze scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się następujące zasady:

1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MN:

   a) wytyczenie granic prostopadłych do linii rozgraniczającej drogę z dopuszczeniem odchylenia ± 10º lub równolegle do istniejących granic;

   b) zapewnienie minimalnej szerokości frontu działki 20 m.;

   c) zapewnienie minimalnej powierzchni działki 600 m²;

   d) dopuszcza się wydzielanie dojść i dojazdów.

2) Minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek budowlanych nie dotyczą działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowych.

2. W zakresie kanalizacji:

1) na terenach objętych siecią kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe, będą odprowadzane siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

2) na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych lub atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane powierzchniowo w granicach własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

4) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.

3. W zakresie energii elektrycznej:

1) zasilanie z istniejących i nowo budowanych sieci średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na terenach objętych planem;

3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

4) przebudowa istniejącej sieci elektrotechnicznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu , może być realizowana na warunkach określonych przez operatora sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

4. W zakresie łączności:

1) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;

2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą właściwego zarządcy drogi;

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;

4) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

5. W zakresie ogrzewania ustala się stosowanie instalacji spełniających wymagania zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w obowiązującej uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

6. W zakresie sieci gazowych:

1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z nowo budowanych sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

3) dopuszcza się stawianie stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;

4) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

5) zachować ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych.

7. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych ustala się:

1) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne - rozbiórkę lub przebudowę należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń;

2) realizacja jakichkolwiek inwestycji na terenach zmeliorowanych nie może zakłócić funkcjonowania systemu melioracyjnego.

8. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej celu publicznego niekolidującej z podstawowym przeznaczeniem ustalonym na danym terenie.

9. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić drogi pożarowe i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

§ 14. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki obsługi komunikacyjnej i zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1. Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów poprzez istniejący układ dróg publicznych lokalnych i dojazdowych.

2. Potrzeby parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora.

3. W bilansie miejsc postojowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych.

4. Miejsca do parkowania w postaci stanowisk postojowych, liczonych łącznie z miejscami garażowymi, należy zapewnić w ilości odpowiedniej do potrzeb i przeznaczenia terenu przy zachowaniu następujących wskaźników i warunków ich realizacji:

1) Dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na mieszkanie.

Rozdział 11.
Ustalenia dotyczące zasad obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.
Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 16. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN - 18MN: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe i infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla działki budowlanej obowiązuje:

a) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej 0.01 – 0,8

b) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 0,3

d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 0,3

2) dla głównej bryły budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 15 – 45 stopni, na części budynków o wysokości do 4,0 m n.p.t. dopuszcza sie dachy płaskie ze spadkiem technologicznym;

3) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie ze spadkiem technologicznym;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

6) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) i klasy dojazdowej (KDD).

§ 17. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1RZM - 8RZM przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w tym nie związane z rolnictwem i infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dopuszcza się prowadzenie w zabudowie zagrodowej działalności innej niż działalność rolnicza na warunkach wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla działki budowlanej obowiązuje:

a) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej 0.01 - 0,9;

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m.;

c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 10,0 m

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 0,3

e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 0,5

2) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne, budynki służące produkcji rolnej i budynki usługowe;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 – 45 stopni lub płaskie;

4) układ kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

5) dla pozostałych budynków ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 – 45 stopni lub płaskie;

6) dopuszcza się realizację budynków służących do produkcji rolnej wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

9) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej klasy lokalnej (KDL).

§ 18. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1US przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji, przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla działki budowlanej obowiązuje:

a) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej 0.01 - 0,9;

b) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m.;

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 0,3

d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 0,5

2) dla budynków ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 – 45 stopni lub płaskie;

3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;

5) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej lokalnej (KDL).

§ 19. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KP-I, 2KP-I: przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub infrastruktury.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

2) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej klasy lokalnej (KDL).

§ 20. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDL ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających.

3. Dopuszcza się lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDD ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających.

3. Dopuszcza się lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia 1L - 8L: przeznaczenie podstawowe - teren lasu.

2. Na terenach lasu oznaczonych symbolem L należy prowadzić gospodarkę leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązuje zakaz realizacji budynków.

4. Obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej KDL.

§ 23. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1WSr: przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów, uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Na terenach oznaczonych symbolem 1WSr należy prowadzić gospodarowanie wodami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 24. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe.

§ 25. Przeznacza się na cele nieleśne 0,1380 ha gruntów leśnych nie stanowiących własność Skarbu Państwa, znajdujących się w granicach objętych planem, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego Nr DR-1.7151.77.2024 z dnia 29.11.2021 r.

§ 26. Uchwala się, dla terenów objętych ustaleniami planu, stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 1 %.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brudzew.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/105/2025

Rady Gminy Brudzew

z dnia 21 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/105/2025

Rady Gminy Brudzew

z dnia 21 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brudzew

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie konsultacji społecznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Brudzew rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Brudzew w sprawie braku uwag, na etapie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/105/2025

Rady Gminy Brudzew

z dnia 21 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brudzew

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.

W zawiązku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice, nie zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/105/2025

Rady Gminy Brudzew

z dnia 21 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin - Chrząblice

dokument elektroniczny stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XVII/105/2025

Rady Gminy Brudzew
z dnia 21.05.2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice

Miejscowy plan opracowano w granicach obszaru ustalonego uchwałą LXXI/466/2023 Rady Gminy Brudzew z dnia 8 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy.

Dla sporządzenia projektu planu zastosowano mapy zasadnicze numeryczne pozyskane z Wydziału Geodezji i Ochrony Środowiska w Turku.

Dnia 28.11.2023 r. ogłoszono w miejscowej prasie tygodniku "Przegląd Koniński" o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści obwieszczenia i ogłoszenia umieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Brudzew oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w sołectwach. Wnioski do planu można było składać do dnia 30.12.2023 r.

Projekt planu przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt pozytywne. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 roku, poz. 1112 ze zm.), art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 416) art. 30 ust.3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Projekt planu nie wymagał innych opinii i uzgodnień.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, dnia 02.01.2025 roku ogłoszono i obwieszczono o przeprowadzeniu konsultacji społecznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie w tygodniku "Przegląd Koniński", obwieszczenie zamieszczono także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Brudzew, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach.

W dniach od 7 stycznia 2025 roku do 7 lutego 2025 roku przeprowadzono konsultacje społeczne obejmujące:

1. Zbieranie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 7 stycznia 2025 roku do 7 lutego 2025 roku.

2. Spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego w dniu 20 stycznia 2025 roku o godz. 15.30.

3. Ankietę dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którą można było składać do dnia 7 lutego 2025 roku.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego

ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy. Do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust.2 pkt 1, 2, 3:

Dla terenu województwa Uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 roku uchwalono Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.

Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

Obszar objęty opracowaniem, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP - nr 151 Turek – Konin - Koło. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Teren objęty planem nie znajduje się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajduje się w strefach ochronnych wód otwartych.

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody, w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

W trakcie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Przeznacza się na cele nieleśne 0,1380 ha gruntów leśnych nie stanowiących własność Skarbu Państwa, znajdujących się w granicach objętych planem, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego Nr DR-1.7151.77.2024 z dnia 29.11.2021 r.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

W obszarze objętym planem, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: stanowisko nr 2 ob. AZP 59-43/66, stanowisko nr 4 ob. AZP 59-43/63, stanowisko nr 5 ob. AZP 59-43/69, stanowisko nr 7 ob. AZP 59-43/71.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest zachowanie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292)

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych – nie projektuje się obiektów nie spełniających tych wymogów.

Teren objęty planem znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i nie jest zaliczony do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe

przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza znaczących ograniczeń w możliwości aktualnego wykorzystania terenu. Jedyne ograniczenia wynikają z zakazów związanych z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną, a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Dopuszcza się także na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach określonych planem funkcji i zasad zagospodarowania terenu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zapewniony udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, było poinformowane gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Odbyła się także dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów został udostępniony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Teren objęty planem zaopatrzony jest w gminną sieć wodociągową. Możliwe jest zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci wniosków i uwag. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan umożliwia powiększenie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Lokalizacja zabudowy planowana jest na terenach uzbrojonych w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną.

Ocena zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan miejscowy jest zgodny z „Oceną aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brudzew uchwalonego Uchwała Nr 63/X/07 Rady Gminy Brudzew z dnia 30 sierpnia 2007 roku oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego" przyjętą Uchwałą Nr XXXI/206/2017 Rady Gminy Brudzew z dnia 29.03.2017 roku.

Wpływ zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin i Chrząblice na finanse publiczne w tym budżet gminy.

W zawiązku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zachodzi konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej stanowiących zadania własne gminy. Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin - Chrząblice wynika, że realizacja planu wpłynie dodatnio na finanse gminy poprzez możliwość pobierania podatków od nieruchomości oraz wymagać będzie wydatków na realizację zadań stanowiących zadanie własne gminy .

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych w miejscowości Izabelin - Chrząblice.