

UCHWAŁA NR XXXVIII/202/2013
RADY GMINY BRALIN

z dnia 26 sierpnia 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren dz. ew. nr 485/3 oraz części dz. ew. nr 484 i 483/10, w obrębie Chojęcina.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXII/111/2012 Rady Gminy Bralin z dnia 30.04.2012r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając, że przedłożony do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin, przyjętego uchwałą Nr XXI/103/2012 z dnia 02.04.2012 r., Rada Gminy Bralin uchwala co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę ew. nr 485/3 oraz części działek ew. nr 484 i 483/10 w obrębie Chojęcina, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w poniższych pkt 1 - 5, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: MN, KDL, KDD.

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

- 1) budynkach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki garażowe i budynki gospodarcze;
- 2) innych obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć: wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury;

- 3) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, zjazdy oraz dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku, a także słupy podcieni, schody, spoczniki oraz tarasy;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu lub obiektu, które uzupełnia podstawowe przeznaczenie terenu, przy czym stosunek powierzchni całkowitej budynku usługowego do powierzchni całkowitej zabudowy nie może być większy niż 1:3, a powierzchnia części działki zagospodarowanej na cele związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu, nie może przekraczać 30% powierzchni działki zajętej przez obiekty budowlane oraz pozostałej powierzchni przekształconej w wyniku realizacji inwestycji;
- 8) powierzchni zabudowy pod obiektami – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynki oraz inne obiekty pomocnicze;
- 9) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych oddziaływań w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem 1.MN – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ustala się zakaz realizacji wolnostojących nośników i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej przekraczającej 3,0 m²;
- 5) ustala się obowiązek stosowania formy architektonicznej projektowanych budynków harmonizującej z otoczeniem oraz nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna, ustala się na 90°, z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz zasad uzbrojenia terenów, obowiązują następujące ustalenia:

1) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w zakresie określonym w § 10 uchwały,
- c) wszelkie nowe sieci energetyczne oraz telekomunikacyjne winny być realizowane jako podziemne;

2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń służących uzyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych,
- c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowej,
- d) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych:
 - budynki lokalizowane na terenie objętym planem powinny być docelowo podłączone do systemu kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków,
 - do czasu realizacji kanalizacji i umożliwienia podłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach wybieralnych, z obowiązkiem ich wywozu do oczyszczalni ścieków,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach działki własnej,
- e) w zakresie usuwania odpadów:
 - ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów,
- f) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

1) na obszarze objętym planem wyznacza się liniami rozgraniczającymi:

- a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDL, przeznaczony dla potrzeb modernizacji i rozbudowy drogi gminnej kl. L – lokalnej,
- b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.KDD, przeznaczony dla potrzeb modernizacji i rozbudowy drogi gminnej kl. D – dojazdowej;

2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo rowerowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą.

§ 9. Na obszarze objętym planem wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.KDL i 3.KDD, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) towarzyszących budynków pomocniczych i innych obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 4) za zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym terenu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDL,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3.KDD,
 - b) powierzchnia zabudowy pod obiektami nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nie może być niższy niż 0,05, a wskaźnik maksymalny zabudowy na działce nie może przekraczać 0,6,
 - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - f) ustalenia określone w lit e) nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,
 - g) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe na każdy jeden lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni całkowitej budynku;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym,
 - b) maksymalna wysokość projektowanych obiektów nie może przekraczać:
 - 9,0 m – w przypadku realizacji budynków mieszkalnych,
 - 7,5 m – w przypadku realizacji budynków usługowych,
 - 6,0 m – w przypadku realizacji budynków pomocniczych,
 - 5,0 m – w przypadku realizacji innych obiektów pomocniczych,

c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, z dopuszczeniem form jednospadowych nad gankami oraz garażami dobudowanymi do budynków mieszkalnych,

d) w przypadku tynkowanych elewacji budynków należy stosować kolory jasne, stonowane,

e) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przesłami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blach.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej – fragment drogi klasy „L” - lokalnej**;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:

a) drogi kl. „L” – lokalnej,

b) towarzyszącej infrastruktury drogowej;

3) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

4) zasady i standardy urządzania terenu: ustala się przebieg linii rozgraniczającej terenów 2.KDL i 1.MN w odległości 6,0 m od osi drogi – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej – fragment drogi klasy „D” - dojazdowej**;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:

a) drogi kl. „D” – dojazdowej,

b) towarzyszącej infrastruktury drogowej;

3) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

4) zasady i standardy urządzania terenu: przebieg linii rozgraniczającej tereny 3.KDD i 1.MN ustala się w odległości od 5,0 m do 6,0 m od osi drogi – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), ustala się w wysokości:

1) 10% dla terenu: 1.MN;

2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bralin.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bralin

Marek Frás