

**UCHWAŁA Nr XI/ 46/03**  
**RADY GMINY BRALIN**  
**z dnia 8 września 2003 roku**

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 oraz z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz.1806). i art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1 - 3, art. 9 -11, art. 18 ust. 3 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity) (Dz.U z1999 r. Nr 15, poz.139 zm. Dz.U.1999r.41poz. 412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268, z 2001r. Nr 5 poz.42 Nr 14, poz.124, Nr 100 poz.1085, Nr 115, poz.1229 Nr 154, poz.1804 z 2002r., Nr 25 poz.253 Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112 w związku z art.85 ust.2 ustawy a dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717) a także w związku z **Uchwałą Nr XXVIII/169/01 Rady Gminy Bralin** z dnia 27 września 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin, **Rada Gminy Bralin uchwała**, co następuje:

**ROZDZIAŁ I.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Zmianą planu objęto 19 obszarów położonych w obrębach następujących miejscowości: Bralin, Chojećin, Czermin, Weronikopole. Orientacyjną lokalizację tych obszarów przedstawia mapa gminy Bralin w skali 1:100 000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Załącznik ten zawiera także legendę do rysunków zmiany planu, o których mowa w ust. 2.
2. Obszary zmiany planu, o których mowa w ust. 1, określono na odpowiednich rysunkach planu w skali 1:1000 lub 1:2000, stanowiących załączniki graficzne nr 2 – 20 do niniejszej uchwały i będących jej integralną częścią:
  - 1) **Obszar zmiany planu nr 1** – obejmujący część działki geodezyjnej nr 389 w obrębie **Bralin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym **załącznik nr 2**.
  - 2) **Obszar zmiany planu nr 2** – obejmujący działkę geodezyjną nr 1150/1w obrębie **Bralin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym **załącznik nr 3**.
  - 3) **Obszar zmiany planu nr 3** – obejmujący część działki geodezyjnej nr 390/4 w obrębie **Bralin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym **załącznik nr 4**.
  - 4) **Obszar zmiany planu nr 4** – obejmujący część działki geodezyjnej nr 506 w obrębie **Bralin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym **załącznik nr 5**.
  - 5) **Obszar zmiany planu nr 5** – obejmujący część działki geodezyjnej nr 598/2 w obrębie **Chojećin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym **załącznik nr 6**.

- 6) **Obszar zmiany planu nr 6** – obejmujący działkę geodezyjną nr 485/3 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 7.
  - 7) **Obszar zmiany planu nr 7** – obejmujący część działki geodezyjnej nr 586 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 8.
  - 8) **Obszar zmiany planu nr 8** – obejmujący działki geodezyjne nr 589/34, 589/35 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 9.
  - 9) **Obszar zmiany planu nr 9** – obejmujący działkę geodezyjną nr 338 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 10.
  - 10) **Obszar zmiany planu nr 10** – obejmujący działkę geodezyjną nr 678/4 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 11.
  - 11) **Obszar zmiany planu nr 11** – obejmujący działki geodezyjne nr 629/1, 629/2 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 12.
  - 12) **Obszar zmiany planu nr 12** – obejmujący działkę geodezyjną nr 628 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 13.
  - 13) **Obszar zmiany planu nr 13** – obejmujący działkę geodezyjną nr 465/1 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 14.
  - 14) **Obszar zmiany planu nr 14** – obejmujący część działki geodezyjnej nr 612/21 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 15.
  - 15) **Obszar zmiany planu nr 15** – obejmujący działkę geodezyjną nr 612/13 i część działki geodezyjnej nr 612/15 w obrębie **Chojęcin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 16.
  - 16) **Obszar zmiany planu nr 16** – obejmujący działkę geodezyjną nr 243/11 w obrębie **Czermin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 17.
  - 17) **Obszar zmiany planu nr 17** – obejmujący część działek geodezyjnych nr 114, 278 w obrębie **Czermin** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 18.
  - 18) **Obszar zmiany planu nr 18** – obejmujący działkę geodezyjną nr 103/1 w obrębie **Weronikopole** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 19.
  - 19) **Obszar zmiany planu nr 19** – obejmujący działkę geodezyjną nr 57 w obrębie **Weronikopole** – został przedstawiony na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 20.
3. Na wymienionych w ust. 2 obszarach, niniejsza uchwała stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin, przyjętego uchwałą nr XIX/52/81 Gminnej Rady Narodowej w Bralinie z dnia 14. maja 1981 r. (opublikowaną w Dz.Urz. WRN z 1981 r. Nr 33 poz. 22) z późniejszymi zmianami.

## § 2.

1. Na rysunkach zmiany planu, o których mowa w § 1 ust. 2, obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) **granice obszarów zmiany planu,**
  - 2) **linie rozgraniczające tereny** o różnych funkcjach i/lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** dotyczące nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - 4) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach zmiany planu,
  - 5) **numery obszarów zmiany planu** pomocne przy ich identyfikacji.
2. Pozostałe nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu (np. zawartość podkładów mapowych).
3. **Przedmiotem zmiany planu,** zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/169/2001 Rady Gminy Bralin z dnia 27 września 2001 roku w sprawie: „przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin” jest:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających te tereny,
  - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
  - 5) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.
4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego teren, o którym mowa w § 1 uchwały,
  - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bralin,
  - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, opracowany na mapie w skali 1:1000 lub 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
  - 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie zatwierdzenia niniejszej uchwały przepisy prawne,
  - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie, których nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku,

### § 3.

#### **Zasady ochrony konserwatorskiej.**

1. Obszar zmiany planu nr 2 leży w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego zezwolenia odpowiednich organów SOZ.
3. Wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia z SOZ wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:
  - 1) budowy nowych obiektów kubaturowych,
  - 2) przebudowy, rozbudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów kubaturowych,
  - 3) podziału nieruchomości,
  - 4) zmian nawierzchni oraz korekt przebiegu dróg,
  - 5) wszelkie prace ziemne wymagają zezwolenia SOZ i zapewnienia badań archeologicznych pod nadzorem SOZ.
4. Obszary zmiany planu nr 2, 3, 19 leżą w granicach terenów występowania stanowisk archeologicznych.

5. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 i 2, prowadzenie prac ziemnych o charakterze budowlanym należy uzgadniać z odpowiednim organem Służby Ochrony Zabytków.

#### § 4.

##### Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu

1. Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych. W szczególności zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości 5 m od górnej granicy krawędzi koryta. Dopuszcza się natomiast zmianę przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych za zgodą dysponenta rowu – będzie to wymagało pozwolenia wodno-prawnego. W przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odbudować.
2. Wycinkę drzew innych niż owocowe należy ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu.
3. Wszelkie powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią, uprawami rolnymi, warzywnymi sadowniczymi lub zagospodarowane wodami powierzchniowymi; stanowić powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.
4. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.
5. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych inwestycji różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i innych chronionych funkcji.
6. W zagospodarowaniu należy stosować rozwiązania służące ograniczeniu wpływu obszarowych zanieczyszczeń (w tym wynikających z nawożenia i stosowania środków ochrony roślin).
7. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze wymaga zgody wojewody.

#### § 5.

##### Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielenia.
2. Na obszarach objętych zmianą planu dopuszcza się wydzielenie także innych (niż określono w ust. 1, nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
  - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej,
  - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu nieruchomości, o których mowa w punkcie 1, poprzez **ulice wewnętrzne** stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne, lub własność komunalną,
  - 3) ulice wewnętrzne powinny być przeprowadzone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości (które obsługują) oraz winny one spełniać warunki techniczne wymagane co najmniej dla ulic dojazdowych, przy czym w szczególności ich szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m,
  - 4) **minimalna** powierzchnia działki, na której można zlokalizować nowe budynki mieszkalne, usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze, składowe), wynosi:
    - a) na terenach o symbolach: „Mj” – 800 m<sup>2</sup>,

- 1) **granice obszarów zmiany planu,**
  - 2) **linie rozgraniczające tereny** o różnych funkcjach i/lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** dotyczące nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - 4) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach zmiany planu,
  - 5) **numery obszarów zmiany planu** pomocne przy ich identyfikacji.
2. Pozostałe nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu (np. zawartość podkładów mapowych).
3. **Przedmiotem zmiany planu,** zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/169/2001 Rady Gminy Bralin z dnia 27 września 2001 roku w sprawie: „przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bralin” jest:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających te tereny,
  - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
  - 5) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.
4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego teren, o którym mowa w § 1 uchwały,
  - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bralin,
  - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, opracowany na mapie w skali 1:1000 lub 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
  - 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie zatwierdzenia niniejszej uchwały przepisy prawne,
  - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie, których nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku,

### § 3.

#### **Zasady ochrony konserwatorskiej.**

1. Obszar zmiany planu nr 2 leży w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego zezwolenia odpowiednich organów SOZ.
3. Wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia z SOZ wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:
  - 1) budowy nowych obiektów kubaturowych,
  - 2) przebudowy, rozbudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów kubaturowych,
  - 3) podziału nieruchomości,
  - 4) zmian nawierzchni oraz korekt przebiegu dróg,
  - 5) wszelkie prace ziemne wymagają zezwolenia SOZ i zapewnienia badań archeologicznych pod nadzorem SOZ.
4. Obszary zmiany planu nr 2, 3, 19 leżą w granicach terenów występowania stanowisk archeologicznych.

- b) na terenach o symbolach: „MU” – 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach o symbolach: „UR” – 1200 m<sup>2</sup>,
- 5) wielkości określone w pkt 4 dotyczą także minimalnej powierzchni działki z istniejącym budynkiem mieszkalnym z funkcją gospodarczą, które należy zachować w przypadku dokonywania podziału działki na inne cele niż związane z wydzieleniem terenów dla dróg (ulic) publicznych lub elementów infrastruktury technicznej,
  - 6) **minimalna** szerokość frontu działki budowlanej z zapewniającą dostęp (w tym możliwość zjazdu na daną działkę) – ulicę publiczną lub wewnętrzną, nie może być mniejsza niż 20 m,
  - 7) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.
3. Dla obszarów przeznaczonych pod zagospodarowanie, obowiązuje opracowanie wraz z projektem podziału, koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego urbanistę. Koncepcja taka powinna zawierać podział terenu na działki budowlane i drogi oraz lokalizacje urządzeń i przebiegi sieci infrastruktury technicznej (minimum: woda, kanalizacja, energia elektryczna). Koncepcja wymaga uzgodnienia z administratorami dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Koncepcję należy opracować, jeśli wniosek inwestora obejmuje więcej niż 0,5 ha.
  4. Ustala się, że wszelkie wtórne podziały działek znajdujących się w granicach zatwierdzenia planu, które nastąpiły w trakcie sporządzania planu lub jego realizacji (w tym zmiana nr ewidencyjnych działek) nie powodują zmiany lub nieważności któregokolwiek z przepisów uchwały.

## § 6.

### Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Zabudowa na obszarach zmiany planu powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, z uwzględnieniem regionalnych tradycji.
2. Na terenach, o których mowa poniżej, zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
  - 1) maksymalna wysokość budynków – liczona od powierzchni terenu do najwyższego punktu dachu – nie może przekraczać:
    - a) 9,0 m na terenach o symbolach UR, UH,
    - b) 12,0 m na terenach o symbolach Mj, MU,
  - 2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten, oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami). Równocześnie ich wysokość nie może przekraczać 50,0 m,
  - 3) nowa zabudowa, z wyjątkiem budynków bez funkcji mieszkaniowej, o powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powinna być kryta stromymi, symetrycznymi dachami, o jednakowym – w granicach nieruchomości – nachyleniu połąci w przedziale od 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni każdego z budynków w inny sposób.
3. W granicach poszczególnych nieruchomości należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe lub wbudowane w budynek o innym przeznaczeniu.

4. Zjazdy z ulic/dróg powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień.
5. Obszary zmiany planu nr 9, 13, 17, 18, 19 wyłącza się z potencjalnej granicy rolno-leśnej, której projekt został opracowany w 1998 roku przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Kaliszu.

## § 7.

### Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1. Nowo realizowane liniowe elementy infrastruktury technicznej mają być usytuowane pod ziemią oraz przebiegać/znajdować się w liniach rozgraniczających ulic/dróg (ogólnodostępnych publicznych oraz wewnętrznych), pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi oraz ich lokalizacja będzie zgodna z przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych.
- 2. Przeprowadzenie/sytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wymienionymi w ust. 1, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej.
3. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy – w miarę możliwości – unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować staraniem i na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci.
4. Obsługę obszarów objętych zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
  - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej, do sieci innych podmiotów lub z własnych ujęć, pod warunkiem spełnienia wymogów prawa wodnego i innych przepisów (w tym prawa geologicznego i górniczego). Sieci wodociągowe, m.inn. poprzez wyposażenie w hydranty naziemne, powinny być dostosowane do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych. W przypadku braku możliwości zamontowania hydrantów należy wyposażyć tereny osadnicze w zbiorniki p. pożarowe,
  - 2) ścieki sanitarne powinny być kierowane do sieci komunalnej. Do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do wskazanej oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów. Na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną, wszystkie obiekty, w których mogą powstać ścieki sanitarne, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji,
  - 3) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych (ażurowych) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
  - 4) wody opadowe, o których mowa w pkt 3, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarach zmiany planu lub poza ich granicami,
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb z istniejących sieci i urządzeń. Zakłada się

zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych. W szczególnych i uzasadnionych przypadkach może być dokonana ich przebudowa staraniem i na koszt inwestora w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym. Wymaga się zachowania przepisowych odległości od istniejących i projektowanych obiektów terenowych i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia. W zależności od potrzeb na obszarach objętych zmianą planu należy rezerwować teren pod lokalizację stacji transformatorowej wraz z obszarem ograniczonego użytkowania,

- 6) do celów grzewczych nie dopuszcza się stosowania technologii i paliw powodujących duże zanieczyszczenie atmosfery,
- 7) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych systemów. W bezpośrednim sąsiedztwie sieci teletechnicznych i światłowodowych obowiązują ograniczenia zabudowy określone przepisami szczególnymi,
- 8) lokalizacja obiektów budowlanych na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych wymagać będzie przebudowy urządzeń melioracyjnych. W przypadkach ewentualnych uszkodzeń urządzeń melioracyjnych należy je przywrócić do stanu pierwotnego na koszt inwestora w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tych urządzeń po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego,
- 9) gromadzenie i wywóz odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi powszechnymi i miejscowymi. W szczególności wszystkie nieruchomości, na terenie których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia do ich gromadzenia i segregacji.

## **§ 8.**

### **Ustalenia ogólne dla dróg i miejsc parkingowych**

1. Zmiana przebiegu linii rozgraniczających istniejących dróg/ulic będzie wymagała zmiany planu.
2. Dla nowych dróg dojazdowych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m na terenach zabudowy lub przeznaczonych pod zabudowę.
3. Dla terenów niezabudowanych lub zabudowanych częściowo o ustaleniach dopuszczających realizację kubatur, odległości nowej zabudowy od krawędzi jezdni określają przepisy szczegółowe. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wymaga się zachowania minimalnej, dopuszczonej przepisami szczególnymi, odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:
  - a) dla drogi krajowej nr 8 – 50 m dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) dla drogi krajowej nr 8 – 25 m dla obiektów przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi,
  - c) dla dróg powiatowych 15 m,
  - d) dla dróg gminnych – 6 m,
  - e) dla dróg wewnętrznych – nie mniej niż wynika to z przepisów dotyczących dróg pożarowych,
  - f) na terenach obecnie zainwestowanych linie zabudowy należy ustalać jako stanowiące kontynuację istniejących (przyjmując średnią odległość sąsiednich budynków). Indywidualne odstępstwa dopuszcza się, jeśli nie można spełnić warunku o kontynuacji linii zabudowy i jeśli istniejące obiekty nie stwarzają zagrożenia w ruchu,



- g) dopuszcza się możliwość odstępstwa od w/w odległości zgodnie z przepisami szczególnymi. Przy stosowaniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni mniejszej od wymaganych dla dróg krajowych GP zobowiązuje się inwestorów do lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi poza zasięgiem uciążliwości drogi jak: hałas, drgania, wibracja, zanieczyszczenie powietrza, określonych w przepisach szczególnych. Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych zjazdów na drogę krajową nr 8. Należy dążyć do sprowadzenia włączeń na drogę krajową nr 8 przez drogi zbiorcze dające możliwość obsługi komunikacyjnej na wyznaczonych skrzyżowaniach.
4. Dla dróg nieokreślonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wydzielanych jako dojazdowe lub lokalne i posiadające charakter dróg publicznych, np.: w wyniku podziału terenów na działki, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 10 metrów, a minimalną szerokość jezdni określić wg przepisów szczególnych w zależności od funkcji terenu i planowanej organizacji ruchu.
5. Nie ustala się ilości miejsc parkingowych na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Wymaga się dla niektórych lokalizowanych funkcji, przeznaczenia części wydzielanych działek pod parkingi. Przykładowe, minimalne, wymagane ilości miejsc parkingowych (mp) w zależności od funkcji na działce podano w poniższym zestawieniu:
- a) ośrodek zdrowia, poczta = 1 mp/25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - b) gastronomia = 1mp/ 35 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - c) obiekty kultury (kluby, biblioteki, kościoły itp.) – 1 mp/ 2 użytkowników,
  - d) sklep = 5 mp/ 100 m<sup>2</sup> pow. sprzedażowej, ale nie mniej niż 2 mp/1 sklep,
  - e) hotel, pensjonat, kwatery do wynajęcia = 1mp/4 łóżka,
  - f) zakład produkcyjny, usługowy = 1 mp/4 zatrudnionych,
  - g) obiekty sportowe (boiska, baseny, korty tenisowe, kluby jeździeckie, plaże itp.) = 1 mp/3 użytkowników.
6. W przypadku braku możliwości realizacji miejsc parkingowych na działce dopuszcza się ich realizację jako ogólnodostępne.
7. Dla placów manewrowych lub parkingów o powierzchni utwardzonej przekraczającej 600 m<sup>2</sup> lub zawierających więcej niż 30 miejsc parkingowych, w instalacjach odwodnieniowych należy zastosować separatory ropochodnych i odmulacze niezależnie od przepisów szczególnych.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O OKREŚLONYCH FUNKCJACH**

#### **§ 9.**

1. Wprowadza się podział obszarów objętych zmianą planu **na tereny**, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

#### **§ 10.**

1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem **Mj** (obszary zmiany planu nr 5, 7, 14, 16, 17, 19) przeznacza się na funkcje mieszkaniowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
  - 2) zieleni urządzoną i elementy małej architektury,
  - 3) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, w tym dla dzieci,
  - 4) uprawy ogrodnicze w tym pod folią,

- 5) przeprowadzenie dróg wewnętrznych, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ,
  - 6) budowę garaży, z wyjątkiem wolnostojących,
  - 7) przeprowadzanie elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów/urządzeń towarzyszących (w tym nie związanych z obsługą terenu), w sposób określony w § 7.
3. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze każdej nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 50% jej powierzchni.
  4. Wjazd na obszar zmiany planu nr 14 poprzez działkę o nr ewidencyjnym 612/13.
  5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz maks. ochrony istniejącej zieleni.

#### § 11.

1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem **MU** (obszary zmiany planu nr 1- 4, 12, 13) przeznacza się na funkcje mieszkaniowo-usługowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną bez funkcji usługowych
  - 2) zabudowę usługową bez funkcji mieszkaniowych,
  - 3) zieleni urządzonej i elementy małej architektury,
  - 4) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, w tym dla dzieci,
  - 5) uprawy ogrodnicze (w tym pod szkłem i folią),
  - 6) przeprowadzenie dróg wewnętrznych, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ,
  - 7) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży z wyjątkiem wolnostojących,
  - 8) przeprowadzanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizacji obiektów/urządzeń towarzyszących ( w tym nie związanych z obsługą terenu), w sposób określony w § 7 oraz realizację dróg wewnętrznych, zgodnie z zasadami określonymi w § 8.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 uciążliwość inwestycji należy ograniczyć do granic własności.
4. Obszar zmiany planu nr 2 jest położony w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Obszary nr 2, 3, 19 w strefie obserwacji archeologicznej – należy przestrzegać ustaleń zawartych w § 3.
5. Na obszarach zmiany planu położonych przy drodze krajowej nr 8 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dla obszaru nr 3 – zjazd na drogę krajową przez już istniejący – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - 2) dla obszaru nr 12 dostępność komunikacyjna poprzez drogę gminną,
  - 3) dla obszaru nr 13 zjazd na drogę krajową poprzez działki nr ewid. 465/2 lub 464.

#### § 12.

1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem **UR** (obszary zmiany planu nr 8, 9, 11, 15) przeznacza się na funkcje usług rzemieślniczych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług komercyjnych,
  - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:
  - 1) zakaz odprowadzania ścieków opadowych i produkcyjnych do gruntu i wód gruntowych,

- 2) uciążliwość rzemiosła nie może wykraczać poza teren własności, który należy obsadzić zielenią izolacyjną,
  - 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - 4) parkowanie samochodów pracowników i klientów na zasadach określonych w § 8.
4. Należy unikać rozdrobnienia zabudowy poprzez maksymalne łączenie funkcji w jednym obiekcie.
  5. Wymogi z zakresu ochrony środowiska:
    - 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – określonych w ustawie Prawo Ochrony Środowiska,
    - 2) uciążliwość inwestycji musi się ograniczyć do granic własności, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania obszaru ograniczonego użytkowania,
    - 3) dla inwestycji, które potencjalnie mogą stanowić zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego, należy wykonać dokumentację hydrologiczną w celu określenia warunków hydrogeologicznych,
    - 4) odpady produkcyjne oraz odpady klasyfikowane jako niebezpieczne zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi.
  6. Obsługa komunikacyjna obszarów zmiany planu nr 11 i 15 położonych przy drodze krajowej nr 8 poprzez drogi gminne. Zakazuje się lokalizowania nowych zjazdów na drogę krajową nr 8.

#### § 13.

1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UH** (obszar zmiany planu nr 10), przeznacza się na funkcję usług handlu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) realizację elementów małej architektury,
  - 2) przeprowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów/urządzeń towarzyszących (w tym nie związanych z obsługą terenu) w sposób określony w § 7.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

#### § 14.

1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **PE** (obszar zmiany planu nr 18) przeznacza się na funkcję eksploatacji powierzchniowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się kontynuację istniejącej eksploatacji kruszywa na zasadach określonych w koncesji z uwzględnieniem warunków określonych w dokumentacji geologicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) pozostawia się bez zmiany użytkowania dotychczasowe grunty leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem Ls. Prowadzenie eksploatacji kruszywa wymaga zachowania bezpiecznej odległości od granicy istniejącego lasu – zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 2) wywóz kruszywa ze złoża drogą wewnętrzną, a następnie istniejącą drogą gminną,
  - 3) ustala się obowiązek rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu złoża,
  - 4) na etapie rekultywacji obszaru poeksploatacyjnego – teren przeznaczony do zalesienia.
4. Wyklucza się stosowanie urządzeń wytwarzających ścieki wymagające specjalistycznych technologii oczyszczania, a uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu PE.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- 
- 1) lokalizowania wszelkich obiektów kubaturowych,
  - 2) odprowadzania ścieków do gruntu i wód gruntowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 15.

1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **RP** (obszar zmiany planu nr 6) pozostawia się w dotychczasowym – rolniczym przeznaczeniu, zgodnie z oznaczeniami na mapie ewidencyjnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

### ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

#### § 16.

Na obszarze objętym planem **stawkę procentową** do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o której mowa w art.10 ust. 3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) **ustala się w wysokości 30%**. W odniesieniu do gruntów zbywalnych na rzecz gminy jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

#### § 17.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia 8,31 ha gruntów rolnych i 0,65 ha gruntów leśnych – w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie niż dotychczasowe.

#### § 18.

Na obszarach objętych niniejszą zmianą planu, tracą moc ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 3.

#### § 19.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **jest przepisem gminnym** i stanowi podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

#### § 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bralin.

#### § 21.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

  
Przewodniczący Rady Gminy  
Andrzej Kozica

## UZASADNIENIE

### Do Uchwały Nr XI/46/03 Rady Gminy w Bralinie z dnia 08 września 2003 r.

Gospodarka przestrzenna na terenie gminy prowadzona jest w oparciu o ustalenia miejscowego planu *zagospodarowania przestrzennego*, którego ostatnia zmiana została uchwalona w dniu 05 października 1994 r. (Uchwała Rady Gminy w Bralinie Nr IV/18/94r. i ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 17 z dnia 21 października 1994r. poz. 125)

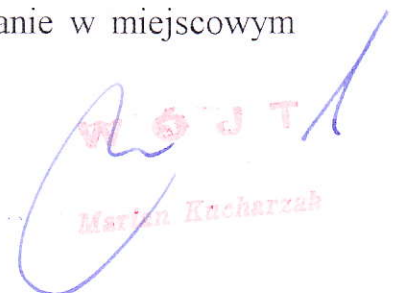
Zarząd Gminy dokonał oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Bralin, uwzględnił ustalenia zawarte w uchwalonym „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin*” (Uchwała Rady Gminy Bralin Nr XIII/83/99 z dnia 29 grudnia 1999r.),

Przeprowadził analizę wniosków zgłoszonych przez właścicieli gruntów w sprawie dokonania zmian planu.

Dokonujące się przemiany społeczno-gospodarcze, potrzeba zapewnienia *terenów pod budownictwo mieszkaniowe, usługowe i rzemieślnicze*, jednak z uwzględnieniem specyfiki gminy, powodują konieczność przystąpienia do zmian w planie umożliwiającym ludności nowe działania inwestycyjne.

Zarząd i Rada Gminy postanowiły przychylić się do wniosków, o których mowa w treści Uchwały. Proponowane zmiany docelowo umożliwiają poprawę warunków mieszkaniowych oraz tworzenie nowych miejsc pracy ( w szczególności w niewielkich warsztatach rzemieślniczych i punktach usługowych) co leży w interesie Gminy.

W związku z powyższym podjęciem uchwały o zmianie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.

  
Marian Kucharczyk