MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

NA OBSZARZE WSI MĘŻYK W REJONIE JEZIORA BĄD

GMINA WIELEŃ

UCHWAŁA NR 449/XLI/10
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
Z DNIA 9 listopada 2010r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR 18, poz. 419 Z DNIA 7 lutego 2011r.

Integralną część planu stanowią:

1) uchwała Nr 449/XLI/10 Rady Miejskiej w Wieleniu, z dnia 9 listopada 2010r.,ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 18 poz.419 z dnia 7 lutego 2011r.;
2) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Projekt planu opracowali:

mgr inż. arch. Iwona Wojtecka
członek Zachodniej Okręgowej
Izby Urbanistów Z – 300

mgr inż. arch. Jakub Wojtecki
mgr Wojciech Kramarz

UCHWAŁA NR 449/XLI/10
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
z dnia 09 listopada 2010r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk w rejonie jeziora Bąd

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 106 poz.675), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r., Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2007r. Nr 127, poz. 880, Dz. U. z 2008 r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 149, poz.996)

Rada Miejska w Wieleniu
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk w rejonie jeziora Bąd, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są linia brzegowa jeziora Bąd, oraz tereny rolne i lasów, położone od strony południowej i wschodniej, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk w rejonie jeziora Bąd z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) tereny i obiekty podlegające ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;
3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:
1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. 1.Dla zapewnienia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
2) zachowanie walorów krajobrazowych terenu objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów.

2. Teren objęty planem jest położony w granicach obszaru Natura 2000 PLB300015 Puszcza Notecka, proponowanego obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Dolina Miały" PLH30004, oraz obszaru chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka".

§4.1. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;

3) kierunek obsługi komunikacyjnej.

§5.1 Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) teren zabudowy rekreacyjnej - letniskowej, oznaczenie na rysunku – MR;
2) teren drogi wewnętrznej zapewniającej dostęp do drogi publicznej, oznaczenie na rysunku – KDW;
3) tereny wyłączone z zabudowy, obejmujące:
   a) tereny lasów, oznaczenie na rysunku – ZL;
   b) tereny zieleni naturalnej, oznaczenie na rysunku – Z;
   c) teren rolniczy, oznaczenie na rysunku – R.

§6.1. Zgodnie z art.35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny dla których przeznaczono, w niniejszej uchwale, inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Teren zabudowy rekreacyjnej – letniskowej, oznaczony na rysunku MR, w zakresie ochrony przed hałasem należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 2
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§7. 1. Dla terenu projektowanej zabudowy rekreacyjnej - letniskowej (MR), ustala się:
1) możliwość sytuowania na wyznaczonym terenie jednego budynku rekreacyjnego - letniskowego z garażem lub bez, wiaty na samochód i drewno, obiektów małej architektury, basenu służącego rekreacji, zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, indywidualnego ujęcia wody - studni, wjazdu z miejscami postojowymi oraz zieleni;
2) wysokość budynku rekreacyjnego I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
3) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
4) poziom posadowienia parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu w miejscu wejścia do budynku;
5) zakaz grodzenia działek od strony linii brzegowej jeziora; prowadzenie prac budowlanych z zachowaniem przepisów Prawa ochrony środowiska;

6) wysokość wiaty - I kondygnacja nadziemna z dachem stromym, do 4m;
7) dach:
   a) budynku rekreacyjnego - stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°; zakaz stosowania ścianki kolankowej na poziomie poddasza wyższej niż 0,6 m;
   b) wiaty – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
8) łączną maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni wyznaczonego terenu;
9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 30% powierzchni wyznaczonego terenu.

2. Dla terenu zabudowy rekreacyjnej - letniskowej (MR) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych lub garażowych dla pojazdów mieszkańców oraz osób przebywających okresowo, nie mniej niż jedno miejsce na jedno mieszkanie.

§8. Tereny wyłączone z zabudowy obejmują:
1) tereny lasów ZL, dla których ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;
2) tereny zieleni naturalnej Z, dla których ustala się zachowanie istniejącej zieleni w tym drzewostanu oraz zakaz zabudowy budynkami, z wyodrębnieniem terenów:
   a) Z1 – stanowiący w części teren zadrzewiony wokół projektowanej zabudowy z możliwością sytuowania obiektów małej architektury, przejść pieszych i zieleni,
   b) Z2 – stanowiący pas zieleni izolacyjnej wokół jeziora Bąd, dla którego ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;
3) teren rolniczy R, dla którego ustala się zakaz realizacji budynków.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:
1) docelowe pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;

3) gminny system odbioru odpadów z zastosowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
4) ochronę przed hałasem terenu zabudowy rekreacyjno-letniskowej (MR), zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalny poziom hałasu;
5) zachowanie walorów krajobrazowych terenu objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenu w tym zachowanie zieleni oraz wyznaczenie stref zieleni izolacyjnej – niezabudowanych wokół linii brzegowej jeziora Bąd;
6) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi.

§10. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego, na obszarze objętym planem, wymagane jest zgłaszanie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu – do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11.1.Układ komunikacyjny, na obszarze objętym planem, obejmuje teren komunikacji wewnętrznej, o którym mowa w § 5 ust.1 pkt 2.

2. Teren komunikacji wewnętrznej (KDW), stanowi droga wewnętrzna zapewniająca dostęp do drogi publicznej, zgodnie z rozgraniczeniami oznaczonymi na rysunku.

3. Dla drogi wewnętrznej ustala się możliwość wprowadzenia zasad ruchu uspokojonego.

§12. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – aktualnie z własnego ujęcia wody z możliwością docelowego włączenia do planowanej sieci wodociągowej wsi Mężyk;
2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
3) odprowadzenie ścieków komunalnych z projektowanego terenu zabudowy rekreacyjnej - letniskowej (MR) - aktualnie do projektowanego szczelnego

zbiornika bezodpływowego na ścieki z systematycznym wywozem przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne, docelowo z możliwością włączenia do planowanego systemu kanalizacyjnego wsi Mężyk;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - lokalnie z zastosowaniem retencji gruntowej;
5) zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
6) zaopatrzenie w gaz – indywidualnie;
7) obsługę telekomunikacyjną – poprzez istniejący, w miarę potrzeb rozbudowywany system łączności telefonicznej;
8) gromadzenie segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji oraz ich dalsze zagospodarowanie i wywóz przez koncesjonowanego przewoźnika, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami dla Gminy Wieleń i przepisami odrębnymi.

2. Nie przewiduje się zadań własnych Gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§13. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę – 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

§15. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tracą moc obowiązującą ustalenia innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do terenu objętego planem.

§16. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jacek Fręś

U Z A S A D N I E N I E

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk w rejonie jeziora Bąd.

Rada Miejska w Wieleniu podjęła uchwałę Nr 205/XXIII/08 z dnia 22 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk w rejonie jeziora Bąd, zgodnie z wnioskami inwestorów. Obszar planu to tereny niezainwestowane, w części przeznaczone pod zabudowę. Są to tereny rolne i leśne, położone nad jeziorem Bąd w obszarze chronionego krajobrazu i Natura 2000. Plan zachowuje istniejące tereny lasów i rolnicze, wyznaczając niewielką enklawę pod zabudowę rekreacji indywidualnej. Rozwiązania przestrzenne planu polegają na dowiązaniu układu komunikacyjnego pozwalającego na obsługę wyznaczonego terenu zabudowy rekreacyjnej oraz na kształtowaniu zabudowy tworzącej ład przestrzenny wsi Mężyk. Wyznaczone pasy zieleni dzielą zabudowę od linii brzegowej jeziora Bąd. Sporządzenie planu dla tego obszaru jest uzasadnione przestrzennie i zgodne z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń. W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły nowe wnioski. W trybie opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu z uwagi na szereg zastrzeżeń do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko ww. projekt planu zaopiniował negatywnie. Po uwzględnieniu uwag i zastrzeżeń projekt planu wraz z prognozą przesłano do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska celem ponownego zaopiniowania. Dnia 2. lipca 2010r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk w rejonie jeziora Bąd wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zaopiniował pozytywnie. Uwagi ujęte w opinii zostały w całości uwzględnione w projekcie planu oraz w prognozie. Reasumując powyższe do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. W trybie wyłożenia do publicznego wglądu, planu i prognozy, nie wpłynęły uwagi do projektu planu i prognozy. Podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jacek Węt

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE WSI MĘŻYK W REJONIE JEZIORA BĄD

Rysunek planu
skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR 449/XLI/10
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
Z DNIA 9 listopada 2010 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
NR 18 poz. 419
Z DNIA 07.02.2011 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jacek Pręś

0 10 20 30 40 50 100 m

jez. Bąd

ZL
R
ZL
MR
ZL
Z1
Z2
KDW
j.elem. 85

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodne z ewidencją gruntów
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania niewystępujące w ewidencji gruntów
- kierunek obsługi komunikacyjnej

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MR	teren zabudowy rekreacyjnej - letniskowej

tereny wyłączone z zabudowy:

ZL	tereny lasów
Z	tereny zieleni naturalnej
R	teren rolniczy
KDW	teren drogi wewnętrznej zapewniający dostęp do drogi publicznej

ZESPÓŁ OPRACOWUJĄCY:
mgr inż. arch. Iwona Wojtecka
członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów Nr Z-300

mgr inż. arch. Jakub Wojtecki
mgr Wojciech Kramarz

MAPA ZASADNICZA
skala 1:1000

SEKCJE :

412.124.021
412.124.022
412.124.023

Woj...**WIELKOPOLSKIE**
Gmina .. **WIELEŃ**
Obręb:.. **MĘŻYK**

Stan na dzień: **5.12.2008r.**

wykonawca

DZ..... 1907/2008
KERG 452-12/2008

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 449/XLI/10
RADY MIEJSKIEJ
W WIELENIU
Z DNIA 09 LISTOPADA 2010R.

Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk w rejonie jeziora Bąd z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r., Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2008 r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 149, poz. 996)

Rada Miejska w Wieleniu

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk w rejonie jeziora Bąd z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń (uchwała Nr 113/XI/99 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 października 1999r., zmiana – uchwała Nr 167/XIX/08 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 27 sierpnia 2008 r.).

U Z A S A D N I E N I E

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk w rejonie jeziora Bąd określony jest, w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, jako obszar przeznaczony pod zabudowę.
Wyznaczony obszar objęty planem jest terenem projektowanych zmian w strukturze przestrzennej wsi Mężyk, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami zmiany studium w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej wsi Mężyk, zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jacek Fręś