MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

NA OBSZARZE WSI MĘŻYK
DLA KOMPELSU OZNACZONEGO JAKO LETNISKO 1

GMINA WIELEŃ

UCHWAŁA NR 296/XXVIII/13
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
Z DNIA 27 czerwca 2013r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2013R. POZ. 5301

Integralną część planu stanowią:

1) uchwała Nr 296/XXVIII/13 Rady Miejskiej w Wieleniu, z dnia 27 czerwca 2013r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 24 września 2013r. poz.5301
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
inż. Mieczysław Cholewo
tech. Danuta Nowakowska

Uchwała Nr 296/XXVIII/13
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 27 czerwca 2013r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz.594) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, poz.405) Rada Miejska w Wieleniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, zatwierdzonego uchwałą Nr 113/XI/99 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 października 1999 roku oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, zatwierdzonego uchwałą Nr 167/XIX/08 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 27 sierpnia 2008 r. - wyrys ze studium na rysunku planu.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko 1", zwany dalej planem.

3. Granicami obszaru objętego planem są linia rozgraniczająca drogę powiatową do wsi Biała, tereny rolne, położone od strony zachodniej, tereny lasów położone od strony wschodniej oraz linia brzegowa Jeziora Górne od strony północnej, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 3, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko 1, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko

1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 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 tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone 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 2003 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 chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka" oraz obszaru Natura 2000 PLB300015 Puszcza Notecka, i w pobliżu proponowanego obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Dolina Miały" PLH300042.

§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) obowiązująca linia zabudowy;

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) obowiązujący kierunek głównej kalenicy dachu;
6) szpalerowa zieleń izolacyjna;
7) tereny mogące stanowić integralne części nieruchomości;
8) budynek do rozbiórki;
9) ciągi piesze;
10) pasy infrastruktury technicznej.

2. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku (nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku). W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszone lub dobudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy.

3. Przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust.1 pkt 4, należy rozumieć linie ograniczające sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

§5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy rekreacyjno - letniskowej, oznaczenie na rysunku – MR;
2) tereny wyłączone z zabudowy, obejmujące:
   a) tereny lasów, oznaczenie na rysunku – ZL,
   b) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;
3) tereny zieleni, sportu i rekreacji, oznaczenie na rysunku – Z/US;
4) teren dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
5) tereny dróg wewnętrznych pieszo-jezdnych, oznaczenie na rysunku – KDWx.

§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. Tereny zabudowy rekreacyjno – letniskowej, oznaczenie na rysunku MR, należą do terenów ochrony akustycznej, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się odpowiednio do terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej.

Rozdział 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§7.1. Dla terenów zabudowy rekreacyjno - letniskowej (MR1, MR2, MR3, MR4, MR5, MR6, MR7, MR8), ustala się:

1) możliwość sytuowania na każdej wyznaczonej działce budowlanej jednego budynku rekreacyjno - letniskowego z wbudowanym garażem lub bez, wiaty na samochód i na drewno, obiektów małej architektury, basenu służącego rekreacji, zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, indywidualnego ujęcia wody - studni, wjazdu z miejscami postojowymi oraz zieleni, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących m.in. odległości od lasów;
2) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 700,0 m^2, z wyłączeniem działek zabudowanych i terenu MR5;
3) wysokość budynku rekreacyjno-letniskowego - do 9,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
4) poziom posadowienia parteru budynku nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
5) w przypadku sytuowania budynków na nierównym terenie, parametry wysokości oraz posadowienia, o których mowa wyżej, odnoszą się do najwyższego poziomu terenu w miejscu sytuowania budynku;
6) wysokość wiaty – do 5,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
7) dach:
   a) budynku rekreacyjno-letniskowego – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 30°;
   b) wiaty – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
8) łączną maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej;
9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

2. Dla każdego 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 jedną działkę budowlaną.

§8. Dla terenów zieleni, sportu i rekreacji (Z/US1 i Z/US2), ustala się:

1) zachowanie zieleni naturalnej z możliwością uzupełnienia i kształtowania zieleni parkowej;
2) możliwość sytuowania przejść pieszych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń służących rekreacji oraz obiektów sportowych np. boiska do gry w siatkówkę, itp.;
3) zakaz sytuowania budynków;
4) dla terenu Z/US2 możliwość sytuowania przystani dla obsługi turystyki wodnej, w tym wiaty na sprzęt sportów wodnych i zadaszeń dla obsługi turystów przebywających okresowo, wg warunków zabudowy, o których mowa w § 7 ust.1 pkt 6 i pkt 7 lit.b.

§9.1. Tereny wyłączone z zabudowy, obejmują:

1) tereny lasów ZL, dla których ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem ustaleń §13 ust.2;
2) tereny zieleni Z, dla których ustala się zachowanie istniejącej zieleni w tym drzewostanu oraz zakaz zabudowy budynkami.

2. Na terenach wyłączonych z zabudowy (ZL, Z,), o których mowa w ust. 1, ustalone zakazy zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§10. 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 terenów biologicznie czynnych;
3) gminny system odbioru odpadów z zastosowaniem przepisów o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
4) ochronę przed hałasem terenów zabudowy rekreacyjno-letniskowej (MR), zgodnie z przepisami o środowisku, 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 Górnego;
6) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, które uwzględniają wymagania ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed hałasem, polami elektromagnetycznymi i wibracjami.

§11. 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

§12.1. Tereny komunikacji wewnętrznej (KDW i KDWx), stanowią drogi wewnętrzne i pieszo-jezdne zapewniające dostęp do drogi publicznej (powiatowej z Mężyka do wsi Biała), zgodnie z rozgraniczeniami oznaczonymi na rysunku.

2. Dla dróg wewnętrznych pieszo-jezdnych (KDWx) i wewnętrznych (KDW) ustala się możliwość wprowadzenia zasad ruchu uspokojonego.

§13.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – docelowo z gminnej sieci wodociągowej zasilanej z planowanego ujęcia wody dla wsi Mężyk. Do czasu budowy systemu wodociągowego dopuszcza się korzystanie z indywidualnych studni kopanych i wierconych, wykonanych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez planowaną stację transformatorową;
3) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do planowanej oczyszczalni ścieków dla wsi Mężyk. Do czasu wykonania zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach

bezodpływowych na nieczystości ciekłe z wyłączeniem terenu zabudowy rekreacyjno – letniskowej MR8, dla którego ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - na teren z wykorzystaniem infiltracji i retencji powierzchniowej, w obrębie działki inwestora, bez naruszania interesu osób trzecich; z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej wymagającej rozbudowy, z możliwością zastosowania rozwiązań lokalnych spełniających wymagania przepisów odrębnych w tym o środowisku;
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 przepisami odrębnymi.

2. Na wszystkich terenach wyznaczonych w planie (z wyłączeniem terenów lasów – ZL) ustala się możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej służących obsłudze zabudowy wyznaczonej w planie. Na terenach lasów – ZL ustala się możliwość realizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze zabudowy wyznaczonej w planie.

3. Na obszarze planu nie przewiduje się zadań własnych Gminy w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§14. 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.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

§16. 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.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 296/XXVIII/13
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 27 czerwca 2013r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania na obszarze wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Wieleniu, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko do niniejszego planu, zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2013r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) oraz art. 39 ust. 2 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.), został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27.03.2013r. do 26.04.2013r. W dniu 11 kwietnia 2013r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.), uwagi były przyjmowane do dnia 14 maja 2013r.

W ustawowym terminie 14 dni, po zakończeniu okresu wyłożenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag do projektu planu oraz prognozy, w związku z czym Rada Miejska w Wieleniu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

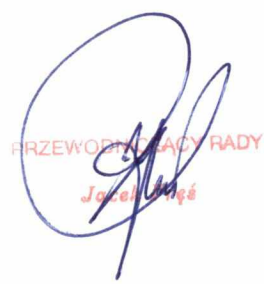
PRZEWODNICZĄCY RADY
Jacek Pręś

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 296/XXVIII/13
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 27 czerwca 2013r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz.647 ze zm.) Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga, co następuje:

W związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko 1 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach finansowania.



UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Wieleniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko 1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594),
- ustawą z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.),
- ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Prace nad planem rozpoczęło podjęcie przez Radę Miejską uchwały Nr 202/XXIII/08 z dnia 22 grudnia 2008r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko 1. Sporządzenia planu dla tego obszaru jest uzasadnione przestrzennie i zgodne 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 2008r. Projekt planu wraz z prognozą uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do ustaleń art. 17 pkt. 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 27 marca 2013r. do 26 kwietnia 2013r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą wyłożony był w Urzędzie Miejskim w Wieleniu do publicznego wglądu. Dnia 11 kwietnia 2013r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie oraz prognozie rozwiązaniami, która nie wniosła uwag do projektu przedmiotowego planu. Do dnia 14 maja 2013r. do projektu planu i prognozy można było składać uwagi.
W wyznaczonym terminie nie została złożona żadna uwaga.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 ze

zm.) procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Wieleniu „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Mężyk dla kompleksu oznaczonego jako Letnisko 1", w celu uchwalenia.

Na etapie redagowania planu rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych i przyjęto rozwiązania optymalne.

W związku z powyższym, podjęcie przez Radę Miejską w Wieleniu uchwały jest w pełni uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY