MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE WSI DZIERŻĄŻNO MAŁE W REJONIE DZIAŁEK O NR EWID. 75 i 82/4

UCHWAŁA NR 159/XVI/2016
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
Z DNIA 29 czerwca 2016r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

POZ. 4578 Z DNIA 12.07.2016

Integralną część planu stanowią:

1) uchwała Nr 159/XVI/2016 Rady Miejskiej w Wieleniu, z dnia 29 czerwca 2016r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. 4578 z dnia 12.07.2016...;

2) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Projekt planu opracowały:

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

Uchwała Nr 159/XVI/2016
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 29 czerwca 2016r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778), Rada Miejska w Wieleniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: linia rozgraniczająca drogę gminną, granice działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej od strony zachodniej i południowej oraz grunty rolne i zalesione od strony wschodniej i północnej, 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) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, stanowiące załącznik nr 4 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) dobra kultury współczesnej.

2. Na części obszaru objętego planem występują:

1) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

2) budynki mieszkalne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. Cały obszar planu położony jest w obrębie obszaru chronionego krajobrazu – „Puszcza nad Drawą" .

4. 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. 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;

2) zachowanie walorów krajobrazowych terenu objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów.

§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) obowiązujące linie zabudowy;

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymagany kierunek głównej kalenicy dachu;

6) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeolo-

gicznego;

7) budynki objęte ochroną konserwatorską.

2. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główna elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku, dla istniejących budynków docieplenie 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;
3) tereny zabudowy letniskowej, oznaczenie na rysunku – MR;
4) teren rolniczy, oznaczenie na rysunku – R;
5) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczenie na rysunku – KD-D;
6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW.

§6. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), tereny zabudowy letniskowej (MR), o których mowa w §5 pkt 1, 2 i 3, należą odpowiednio do terenów ochrony akustycznej, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, terenów mieszkaniowo-usługowych oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§7. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się wolno stojących budowli równych i wyższych niż 50,0 m nad poziom terenu, dla których wymagane jest przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszanie ich do właściwego organu nadzoru lotniczego, zgodnie z przepisami Prawa lotniczego, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem uzyskania stosownej zgody.

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

§8.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ustala się:

1) sytuowanie na każdej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego, z zastosowaniem:

a) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) wysokości budynku mieszkalnego nieprzekraczającej 8,0 m nad poziom terenu, II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym,

c) wysokości budynków gospodarczo-garażowych nieprzekraczającej 6,0 m nad poziom terenu, I kondygnacji nadziemnej,

d) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dachu stromego dwuspadowego o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu od 35° do 45°,

e) dla budynku gospodarczo-garażowego, dachu stromego dwuspadowego o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45°,

f) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- od 5% do maksymalnie 15% - w przypadku jednej działki budowalnej na wyznaczonym terenie,
- od 10% do maksymalnie 25% - w przypadku podziału terenu na dwie działki budowlane,

g) minimalnej powierzchni działki budowlanej - 1500 m^2,

h) powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

i) obowiązku zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,

j) zasady obsługi komunikacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, polegającą na lokalizacji wjazdu od strony drogi gminnej - dz. nr ewid. 41,

k) w przypadku podziału wyznaczonego terenu na dwie działki budowlane, ustala się dojazd do działki usytuowanej od strony wschodniej, poprzez działkę usytuowaną na terenie MN od strony zachodniej, wg rysunku.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), ustala się:

1) dla budynków objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku, z zachowaniem:

a) historycznej bryły budynku i elewacji budynku,

b) pierwotnych otworów okiennych i dawnych podziałów stolarek okiennych,
c) jednorodności otworów i stolarek okiennych;
2) sytuowanie na każdej działce budowlanej;
a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
b) jednego budynku usługowego,
c) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych,
3) zachowanie istniejących budynków z możliwością przebudowy i rozbudowy;
4) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nieprzekraczającą 8,5 m nad poziom terenu, II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
5) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i usługowych nieprzekraczająca 6,0 m nad poziom terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
6) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu od 35° do 45°,
7) dla budynku gospodarczo-garażowego i budynku usługowego dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45°,
8) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy wszystkich budynków, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszą niż 10% do maksymalnie 35%,
9) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
10) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na jedno mieszkanie oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych albo minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

2. Dla terów zabudowy letniskowej (MR1 i MR2), ustala się:
1) możliwość sytuowania na każdej działce budowlanej jednego budynku rekreacyjnego z garażem lub bez, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, według rysunku oraz obiektów małej architektury, oczek wodnych, zieleni, wjazdu, ścieżek, budowli infrastruktury technicznej;
2) wysokość budynku letniskowego nieprzekraczającą 8,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
3) dach budynku rekreacyjnego – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
4) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 4%;

5) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych parteru budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%;
6) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
7) obowiązek zapewnienia na każdej działce budowlanej nie mniej niż 1 miejsca postojowego;
8) minimalną wielkość działki budowlanej – 500 m^2.

§9.1. Dla terenu rolniczego R, stanowiącego integralną część terenów upraw polowych poza planem ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§10.1.Tereny komunikacji obejmują:
1) teren publicznej drogi dojazdowej (KD-D);
2) tereny dróg wewnętrznych (KDW1, KDW2, KDW3).

2. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§11. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:
1) docelowe pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników powierzchni terenów biologicznie czynnych;
3) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
4) ochronę przed hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu) i terenów zabudowy letniskowej (MR), zgodnie z przepisami o środowisku, określającymi dopuszczalny poziom hałasu;
5) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§12.1.Na obszarze planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, formą ochrony zabytków obejmuje się:

1) zewidencjonowane stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego maja zastosowanie przepisy z zakresu ochrony zabytków oraz prawa budowlanego.

2) budynki mieszkalne nr 9 i nr 10 w Dzierżążnie Małym, oznaczone na rysunku.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, 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.

§13. Na całym obszarze planu, objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w §2 ust.3, ustala się zagospodarowanie, zgodne z przepisami o ochronie przyrody.

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

§14.1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia publiczna, gminna droga dojazdowa (KD-D) w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem dróg wewnętrznych (KDW1, KDW2, KDW3) na obszarze planu.

2. Na obszarze planu wyznacza się układ dróg wewnętrznych - KDW1, KDW2 i KDW3, stanowiące dostęp komunikacyjny do wyznaczonych terenów.

3. Budowy wymagają: gminna droga publiczna KD-D oraz drogi wewnętrzne KDW1, KDW2 i KDW3.

§15.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; do czasu realizacji zbiorczego wodociągu dopuszcza się tymczasowo indywidualne studnie przydomowe;

2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;

3) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej, wymagającą rozbudowy; do czasu realizacji systemu zbiorczego do-

puszcza się tymczasowo szczelne zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez gminną sieć kanalizacji deszczowej, wymagającej rozbudowy z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania przepisów odrębnych, w tym przepisów o środowisku;

5) zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi;

6) zaopatrzenie w gaz ziemny – indywidualnie;

7) obsługę telekomunikacyjną – poprzez wykorzystanie istniejących systemów oraz innych urządzeń łączności publicznej;

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 obszarze planu przewiduje się zadania własne Gminy w zakresie infrastruktury technicznej, o których mowa w załączniku nr 3 do uchwały.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§16. 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.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Mirosław Myszkowski

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 159/XVI/2016
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 29 czerwca 2016r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, nie narusza ustaleń 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 2016r. poz. 778)

Rada Miejska w Wieleniu

Stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4 nie narusza ustaleń 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 Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4 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 dla którego obowiązują, w części miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego.
Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami zmiany studium w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej, zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Mirosław Myszkowski

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 159/XVI/2016
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 29 czerwca 2016r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778), Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga, co następuje;

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, dotyczą realizacji następujących inwestycji:

1) budowa drogi publicznej KD-D o długości ok. 285,0 m;
2) budowa infrastruktury technicznej:
a) wodociąg o długości ok. 182,0 m, w tym na obszarze planu 138,0 m,
b) kanalizacja sanitarna grawitacyjna o długości ok. 3,0 km, w tym na obszarze planu 135,0 m oraz przepompownia ścieków,
c) kanalizacja deszczowa o długości ok. 3,0 km, w tym na obszarze planu 130,0 m, z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe i roztopowe.

§2. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej oraz strategii rozwoju gminy Wieleń.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Mirosław Myszkowski

Załącznik nr 4
do uchwały Nr 159/XVI/2016
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 29 czerwca 2016r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778) Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga co następuje:

§1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Mirosław Myszkowski

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

do uchwały Rady Miejskiej w Wieleniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4

Rada Miejska w Wieleniu podjęła uchwałę Nr 52/VII/15 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4. Na obszarze objętym ww. przystąpieniem do planu obowiązują ustalenia uchwały Nr 68/IX/03 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 5 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieleń, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 169 z 30. 10. 2003 r.

W celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Wieleń, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Wielenia w roku 2012 dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieleń, stanu opracowań planistycznych oraz wniosków w sprawie zmiany studium i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą Nr 236/XXIII/12 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Wieleń, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr 68/IX/03 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 5 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieleń, jest planem w części aktualnym.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz pozytywnie rozstrzygnięte przez Burmistrza Wielenia wnioski inwestorów , w sprawie zmiany planu, podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu dla rejonu wsi Dzierżążno Małe.

Celem opracowanego planu jest wydzielenie nowych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej. Obszar sporządzenia planu wyznaczono w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, uwzględniając nieruchomości objęte złożonymi wnioskami.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, zlokalizowany jest w obszarze chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą". W miejscowym planie uwzględniono wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego, poprzez wyznaczenie harmonijnej struktury projektowanej zabudowy. Uwzględniono również walory krajobrazowe terenu położonego w obszarze chronionego krajobrazu. W planie ustalono ochronę krajobrazu kulturowego i zabytków oraz ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego. Dla zapewnienia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Realizacja założeń planu, nie spowoduje negatywnego oddziaływania na życie i

zdrowie ludzi, pod warunkiem realizacji założeń planu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem, występują tereny określone w Prawie ochrony środowiska, dla których ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu (MNu, MN, MR). Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, mogące stanowić zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, a także nie występują obiekty mogące powodować awarie. Brak również uzasadnienia dla określenia potrzeb obronności i bezpieczeństwa w ustaleniach planu. Naruszenia prawa własności w ustaleniach planu, dotyczy wąskiego paska terenu prywatnego (dz. nr ewid. 82/4), wyznaczonego pod poszerzenie gminnej drogi publicznej KD-D. Pozostałe tereny wyznaczone w planie pod zabudowę, obejmują inwestycje prywatne. Walory ekonomiczne planu związane są z obrotem nieruchomościami prywatnymi i potencjalną możliwością zabudowy terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i letniskowych.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, plan zapewnia docelowe pełne uzbrojenie techniczne wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej. W trybie planu uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, poprzez wymagane: obwieszczenia, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i dyskusji publicznej oraz publikację na stronie internetowej. Zachowano jawność i przejrzystość procedur – w trybie wynikającym z zapisów ww. ustaw i udostępnieniu informacji o środowisku w publicznie dostępnych wykazach oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wieleniu.

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości wody, we wsi Dzierżążno Małe plan przewiduje budowę wodociągu, dla zapewnienia zaopatrzenia przyszłych użytkowników w wodę.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko wpłynęło 7 wniosków organów opiniujących i uzgadniających, zgodnie z ich właściwością oraz uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Burmistrz Wielenia sporządził projekt planu miejscowego, uwzględniający ww. wnioski oraz wymagane prognozy.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczące uzupełnienia zapisów planu zostały uwzględnione w projekcie planu.

Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu uwzględniono w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko. Dotyczyły ujednolicenia, uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w prognozie oraz pro-

jekcie planu. Projekt planu poprawiono w zakresie zapisów dotyczących ochrony środowiska i lokalizowania przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Numeracja ustępów w projekcie planu była poprawna, błąd wynikał z oprogramowania.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Wieleń. Zgodnie z ustaleniami planu, zachowuje się istniejąca zabudowę, projektuje się zabudowę nową, w związku z tym wzrasta wartość terenów na wskazanym obszarze - wynikająca a ustaleń planu. Prognozuje się możliwość ustalenia przychodu z jednorazowej opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ustawy. Na obszarze planu wyznacza się nowe tereny, o przeznaczeniu powodującym zmianę podatków od nieruchomości. W związku z projektowaną infrastrukturą prognozuje się wydatki Gminy na powyższe inwestycje, które należą do zadań własnych gminy. Bilans wydatków i przychodów gminy obejmuje koszty związane z docelowym pełnym uzbrojeniem obszaru planu i budową drogi oraz wpływami z tytułu renty planistycznej, podatków i innych opłat. Powyższe zadania inwestycyjne ujęto w rozstrzygnięciu, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Wieleniu. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Małe w rejonie działek nr ewid. 75 i 82/4 powoduje wydatki Gminy na budowę drogi dojazdowej oraz infrastrukturę techniczną, służącą zaopatrzeniu przyszłych mieszkańców wsi w wodę oraz odprowadzeniu ścieków.

Plan spełnia wymogi ustawowe planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy Wieleń.

W planie, potrzeby interesu publicznego, zapewniono poprzez ochronę ponadlokalnych celów ochrony przyrody i krajobrazu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń.

BURMISTRZ
mgr Elżbieta Rybarczyk