UCHWAŁA NR 338/XXX/2017
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Wieleniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: linia rozgraniczająca drogę wojewódzką nr 181, granica działki nr ewid.223 (cmentarz zamknięty), granice działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej od strony wschodniej oraz grunty rolne i zadrzewione od strony południowej i zachodniej, 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 Wrzeszczyna, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierun-ków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna, 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 terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania prze-strzennego województwa;

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) zabytki i dobra kultury współczesnej.

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. Dla zapewnienia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowo-duje 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.

§ 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;

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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;

3) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;

4) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;

5) tereny zieleni, oznaczenie na rysunku – Z;

6) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;

7) teren publicznej drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KD-G;

8) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;

9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;

10) teren parkingu – KDWp.

§ 6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), o których mowa w § 5 pkt 1 i 2, należą odpowiednio do terenów ochrony akustycznej, dla których zgodnie z przepisami o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, odnoszące się jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz terenów mieszkaniowo - usługowych.

§ 7. 1. 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.

2. Na całym obszarze planu, ustala sie zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru. Rozdział 2 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obejmujących tereny MN1, MN2, MN3 i MN4, ustala się:

1) sytuowanie na działce budowlanej, jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych, z zastosowaniem:
   a) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, sytuowanie budynku mieszkalnego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, o ile została oznaczona na rysunku;
   b) wysokość budynku mieszkalnego nieprzekraczającą 9,0 m nad poziom terenu, II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe lub I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,
   c) wysokość budynków gospodarczo-garażowych nieprzekraczającą 6,0 m nad poziom terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym,
   d) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu od 35º do 45º,
   e) dla budynku gospodarczo-garażowego dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu od 20º do 45º,
   f) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnika 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%,
   g) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
   h) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), obejmujących tereny MNu1, MNu2 i MNu3, ustala się:

1) sytuowanie na każdej działce budowlanej:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalnego jednorodzinnego z usługami (o nie więcej niż 2 mieszkaniach i powierzchni usługowej nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku), sytuowanego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy od strony drogi dojaz-dowej KD-D1,
   b) dla terenu MNu3 - jednego budynku usługowego, sytuowanego wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej KDW5, wg oznaczonego na rysunku wymaganego kierunku kalenicy,
   c) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych;
2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami, - nieprzekraczającą 9,0 m nad poziom terenu, II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i usługowych nieprzekraczającą 6,0 m nad poziom terenu, I kondygnacja nadziemna;

4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu od 35º do 45º,

5) dla budynku gospodarczo-garażowego i budynku usługowego dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych i nachyleniu od 20º do 45º,

6) 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%,

7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

8) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych albo minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;

9) na działce budowlanej - teren MNu1, zlokalizowanej na włączeniu drogi KD-D 1 do drogi wojewódzkiej nr 181 (droga poza planem) dopuszcza się sytuowanie naziemnych urządzeń infra-struktury technicznej np. skrzynek kablowych przy zachowaniu odległości wynikających z przepi-sów odrębnych.

2. Dla terenu zabudowy usługowej (U), ustala się:

1) możliwość sytuowania na działce budowlanej jednego budynku usługowego, w szczególno-ści usług handlu;

2) wysokość budynku nieprzekraczającą 9,0 m od poziomu terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;

3) dach budynku – 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 – 10%;

5) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia zabudowy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych par-teru budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%;

6) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) obowiązkowe zapewnienie na działce budowlanej nie mniej niż 1 miejsca parkingowego na 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

§ 9. 1. Dla terenów zieleni urządzonej (ZP), obejmujących tereny ZP1 i ZP2, ustala się: urządzanie zieleni, sytuowanie przejść pieszych, obiektów małej architektury i rekreacji oraz sieci i budowli infrastruktury technicznej do wysokości 1,5 m; zakaz zabudowy budynkami; minimalną powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej.

2. Dla terenów zieleni (Z), obejmujących tereny Z1 i Z2, ustala się: urządzanie zieleni, sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architek-tury; tereny Z1 mogą stanowić integralne części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych z usłu-gami (MNu1 i MNu2) -ogrody przydomowe; zakaz zabudowy budynkami; minimalną powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 10. 1. Tereny komunikacji obejmują:

1) teren publicznej drogi głównej (KD-G), stanowiącej fragment pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 181 (teren drogi poza planem);

2) tereny publicznych dróg dojazdowych (KD-D1 i KD-D2);

3) tereny dróg wewnętrznych (KDW1, KDW2, KDW3, KD-D4 i KDW5);

4) teren parkingu (KDWp).

2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu elektroenergetyki E, ustala się sytuowanie budowli zgodnie z wyznaczoną funkcją, nie lokalizuje się budynków. Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. 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 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) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), zgodnie z przepisami o środowisku, określającymi dopuszczalny poziom hałasu;

5) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowo-duje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Rozdział 4 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia publiczna, wojewódzka droga główna nr 181 z Wielenia w kierunku Czarnkowa (obszar poza planem). Teren na obszarze planu stanowi poszerzenie pasa drogowego dla lokalizacji przystanku autobusowego na obszarze oznaczonym na rysunku KD-G, w powiązaniu z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych na obszarze planu.

2. Na obszarze planu wyznacza się układ dróg dojazdowych – KD-D1 i KD-D2 oraz wewnętrznych - KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 i KDW5, stanowiących dostęp komunikacyjny do wyznaczonych terenów.

3. Budowy wymagają: gminne drogi publiczne KD-D1 i KD-D 2 oraz drogi wewnętrzne KDW1÷KDW5, o których mowa w ust.2.

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

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

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

3) zbiorowe odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez gminną sieć kanalizacji ściekowej, wymagającą rozbudowy; w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gminnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, spełniające wymagania przepisów odrębnych, w tym przepisów o środowisku;

4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych poprzez gminną sieć kanalizacji deszczo-wej, wymagającej rozbudowy; w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się

rozwiązania indywidualne spełniające wymagania przepisów odrębnych, w tym przepisów o śro-dowisku;

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

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
na obszarze wsi Wrzeszczyna

Rysunek planu

skala 1: 1000

0 10 20 30 40 50 100 m



SZKIC ORIENTACYJNY
skala 1:25000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 338/XXX/2017
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
Z DNIA 28.12.2017 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
POZ.
Z DNIA

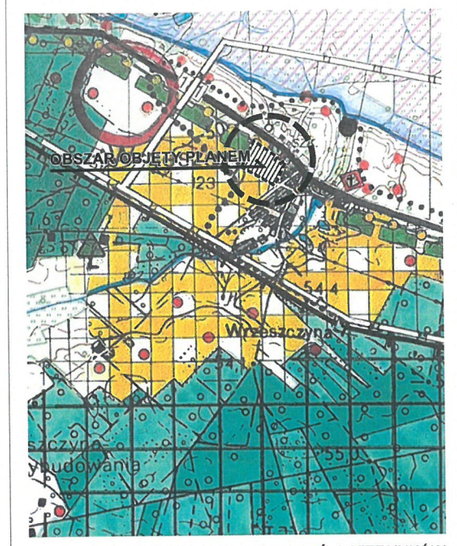
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Sekcja nr 402.344.162, 402.344.164, 402.344.171, 402.344.173

Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej		GK.6640.594.2016
Nazwa miejscowości		Wrzeszczyna
Jednostka ewidencyjna	identyfikator	300208_5
	nazwa	Wieleń
Obręb ewidencyjny	identyfikator	0022
	nazwa	Wrzeszczyna
Arkusz 1	skala mapy	1:1000
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich	„1965"
	układ wysokości	Kronsztad
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji		
Informacja o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji *)		nie ustalano
Data opracowania mapy		28.04.2016

USŁUGI GEODEZYJNE
Krzysztof Grześkiewicz
64-700 CZARNKÓW, ul. Strumykowa 4
tel. 067 255-23-61, tel. kom. 604 184 726
NIP 764-113-64-72 ····· Regon 570104360
imię i nazwisko geodety uprawnionego, który opracował mapę

Krzysztof Grześkiewicz
GEODETA UPRAWNIONY
Świad. Ministra G.P.i B. nr 14302
64-700 CZARNKÓW, ul. Strumykowa 4
tel. 067 255-23-61, kom. 604 184 726
nr uprawnień i podpis geodety

*) Należy podać opis służebności gruntowej wraz ze sposobem jej oznaczenia na mapie, a w przypadku kiedy nie wykonano ustalenia obciążeń służebnościami - zamieścić stosowną informację



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELEŃ SKALA 1: 20 000

Poświadcza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI
3002.376.22-4/2016
(identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operatu technicznego)
11 MAJ 2016
(Data wpisania do ewidencji materiałów zasobu)
mgr inż. Justyna Mariola Wiśniewska
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe upoważnionego pracownika państwowej jednostki organizacyjnej albo innego państwowego organu ewidencyjnego albo organu administracji publicznej albo innego podmiotu prowadzącego ewidencję materiałów zasobu albo innego podmiotu dysponującego operatem technicznym albo innego podmiotu wykonującego prace geodezyjne i kartograficzne albo innego podmiotu wykonującego prace geodezyjne i kartograficzne albo innego podmiotu wykonującego prace geodezyjne i kartograficzne

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 338/XXX/2017

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 28 grudnia 2017 r.

Uzasadnienie

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Wieleniu

Stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna 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, 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. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń na obszarze wsi Rosko i Gulcz, zatwierdzonego uchwałą Nr 310/XXVIII/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 4 października 2017r. (tekst ujednolicony)

Uzasadnienie

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna określony jest, w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, jako obszar przeznaczony pod zabudowę w granicach zlewni ścieków komunalnych.

Wyznaczony obszar objęty planem jest terenem projektowanych zmian w strukturze przestrzennej 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, zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 338/XXX/2017

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna, 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 2017 r. poz. 1073), 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 Wrzeszczyna, dotyczą realizacji następujących inwestycji:

1) budowa dróg:

a) publiczna droga gminna KD-D1 o długości ok. 200,0 m,

b) publiczna droga gminna KD-D2 o długości ok. 350,0 m;

2) budowa infrastruktury technicznej:

c) wodociąg o długości ok. 495,0 m,

d) kanalizacja sanitarna o długości ok. 180,0 m,

e) kanalizacja deszczowa o długości ok. 180,0 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.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 338/XXX/2017

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Wieleniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna

Rada Miejska w Wieleniu podjęła uchwałę Nr 150/XV/16 z dnia 18 maja 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna. Uchwała w sprawie przystąpienia do planu obejmuje część obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 68/IX/03 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 5 czerwca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieleń, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 169 z dnia 30 października 2003r.).

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach opracowania „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń" przyjętego uchwałą Nr 235/XXIII/12 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 grudnia 2012 r. W ocenie aktualności studium przeanalizowano i oceniono oraz odniesiono się do szeregu zagadnień dotyczących m.in. wpływu przepisów prawa na aktualność dokumentu, ustaleń wynikających z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności ze studium, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, wniosków w sprawie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a także zakresu uwzględnienia i aktualności problematyki wymaganej w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy.

Zgodnie z ww. uchwałą Nr 235/XXIII/12 Rady Miejskiej w Wieleniu stwierdzono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa wyżej, jest planem w części aktualnym.

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

Celem opracowanego planu jest wydzielenie nowych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowych. 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 Wrzeszczyna, zlokalizowany jest na południowy wschód od Wielenia, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 181. 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. W planie nie ustalono ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, na obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską. 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 (MN1 ÷4, MW, MNu1÷3), 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.

Naruszenie prawa własności w ustaleniach planu, występuje dla wyznaczenia pasów drogowych dróg publicznych. Tereny wyznaczone w planie pod zabudowę, obejmują inwestycje prywatne i gminne. Walory ekonomiczne planu związane są z obrotem nieruchomościami prywatnymi i gminnymi, potencjalną możliwością zabudowy terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych i usługowej.

W planie nie zamieszczono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy. Zgodnie z art.15 ust.3 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego i własnościowego terenów przewidzianych w planie pod zabudowę obejmuje jedną nieruchomość. Dotyczy to terenów: U, MNu1, MNu2, MNu3, MN3, MN4. Dla terenu MN2, obejmującego 2 nieruchomości oraz terenu MN1 obejmującego 3 nieruchomości, ustalenia planu dostosowano do istniejących podziałów geodezyjnych w związku z czym nie będzie zachodziła potrzeba przeprowadzenia powyższej procedury.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, plan zapewnia docelowe pełne uzbrojenie techniczne wyznaczonych terenów zabudowy istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i usługowo-produkcyjnej. W trybie planu uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 dla rejonu wsi Wrzeszczyna, plan zachowuje istniejący wodociąg oraz planuje jego rozbudowę, która zapewni zaopatrzenie 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 wpłynęły wnioski 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. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wniosła uwagę do projektu planu. Projekt planu poprawiono, uwzględniając złożoną uwagę, dotyczyła projektowanej zabudowy zagrodowej.

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 projekcie 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 oraz ujednolicono zapis w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Prognozę oddziaływania na środowisko

uzupełniono o informację dotyczącą terenu cmentarza zamkniętego (dz.nr 223), zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem. Powyższy, zamknięty cmentarz ewangelicko-augsburski objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 68/IX/2003r.) Projekt planu uzgodniony został pozytywnie przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Czarnkowie oraz zaopiniowany został pozytywnie przez Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Projekt planu skierowany do wyłożenia obejmuje całość terenu wyznaczonego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Wrzeszczyna.

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

Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Zgodnie z ustaleniami planu, projektuje się zabudowę nową, w związku z tym wzrasta wartość terenów na wskazanym obszarze - wynikająca z 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 ujętą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, prognozuje się wydatki Gminy na powyższe inwestycje, które należą do zadań własnych gminy. Bilans wydatków i przychodów Gminy obejmuje wpływy z tytułu renty planistycznej, podatków i innych opłat. Zadania inwestycyjne ujęto w rozstrzygnięciu, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Wieleniu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Wielenia w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (osoby fizyczne wniosków nie złożyły),

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,

- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu (w dniach od 4 października do 7 listopada 2017r.), przeprowadził w dniu 26 października 2017r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi w terminie do dnia 22 listopada 2017r., w terminie tym uwag nie wniesiono.

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

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

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

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 ustawy, Burmistrz Wielenia przedkłada Radzie Miejskiej w Wieleniu do uchwalenia projekt uchwały wraz z jej integralnymi załącznikami.

Po uchwaleniu miejscowego planu przez Radę Miejską w Wieleniu, uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia, stanowiące załączniki do uchwały.