UCHWAŁA NR 532/XXXVII/2022
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
z dnia 21 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Wieleniu, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

2. Granice planu obejmują obszar działki o nr ewid. 7054/5, ograniczony od północy, zachodu i południa liniami rozgraniczającymi działkę 7054/6, od wschodu linią rozgraniczająca drogę wojewódzką nr 135, oznaczone graficznie na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice, 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 Potrzebowice, 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 Potrzebowice, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. Na całym obszarze objętym planem występuje forma ochrony przyrody – obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015, oznaczony graficznie na rysunku planu;

3. Na obszarze objętym planem nie określa się:

1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem 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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zasada obsługi komunikacyjnej;

5) zasięg obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku stanowią warstwę informacyjną i wyjaśniającą ustalenia niniejszej uchwały.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3 dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy usługowej – usług administracji, oznaczenie na rysunku – UA;

2) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku;

2) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, o której mowa w pkt 1, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

1) techniczne uzbrojenie terenów;

2) kształtowanie terenów zieleni, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę;

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

4) w zakresie realizacji ustaleń planu, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego;

5) komunalny, selektywny system gospodarki odpadami, zgodny z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Ochronę i kształtowanie walorów krajobrazowych zapewnia się poprzez ustalenie warunków zabudowy i kształtowanie nowej zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 3.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Dla terenu zabudowy usługowej- usług administracji UA, ustala się:

1) sytuowanie obiektów budowlanych związanych z wyznaczoną funkcją terenu;

2) wysokość budynków i wiat do 10,0 m od poziomu terenu;

3) formę dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°;

4) możliwość sytuowania związanych z wyznaczoną funkcją terenu budowli, instalacji oraz urządzeń nie wyższych niż 30,0 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;

5) sytuowanie dojazdów, ciągów pieszych, parkingów oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) sytuowanie obiektów wodociągowych, w szczególności ujęć wody – studni, dla których obowiązują przepisy z zakresu Prawa wodnego;

7) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,15;

8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

9) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania w ilości 2 miejsc do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego, na terenie działki budowlanej; w zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dostęp komunikacyjny za pomocą dwóch istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 135 (drogi poza terenem planu), z których jeden stanowi zjazd na teren drogi wewnętrznej KDW.

§ 8. Dla terenu drogi wewnętrznej KDW, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;

2) wymagania techniczne i użytkowe, zgodne z przepisami odrębnymi dla leśnych dróg pożarowych.

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

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje drogę wewnętrzną KDW, powiązaną bezpośrednio z drogą wojewódzką nr 135, zapewniającą połączenia z zewnętrznym układem drogowym.

2. Teren drogi wewnętrznej KDW zapewnienia dostęp komunikacyjny do terenu zabudowy usługowej − usług administracji UA oraz do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego poza terenem objętym planem.

§ 10. 1. W zakresie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) z indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy;

2) odprowadzenie ścieków bytowych:

a) do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

b) do zbiorowego systemu,

c) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – na własny teren;

4) zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z systemu elektroenergetycznego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb,

b) z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii;

6) zaopatrzenie w gaz – indywidualnie i z systemu gazowniczego, rozbudowywanego stosownie do potrzeb;

7) obsługę telekomunikacyjną – z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych, z możliwością rozbudowy.

2. Realizacja inwestycji, wymienionych w ust. 2, musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 11. 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.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieleniu

Mirosław Myszkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
na obszarze wsi **Potrzebowice**

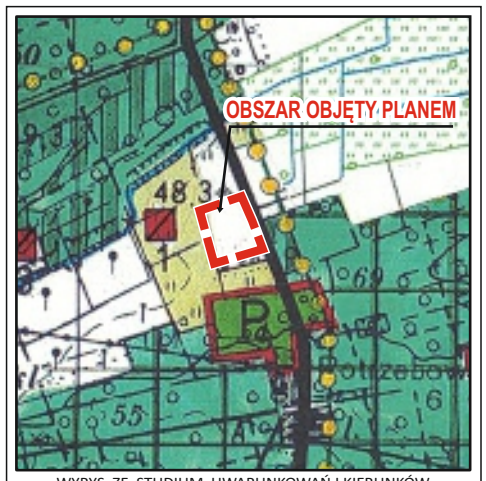
Rysunek planu

0 10 20 30 40 50 100 m

skala 1: 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 532/XXXVII/2022
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
Z DNIA 21 grudnia 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
poz. .....
Z DNIA .....



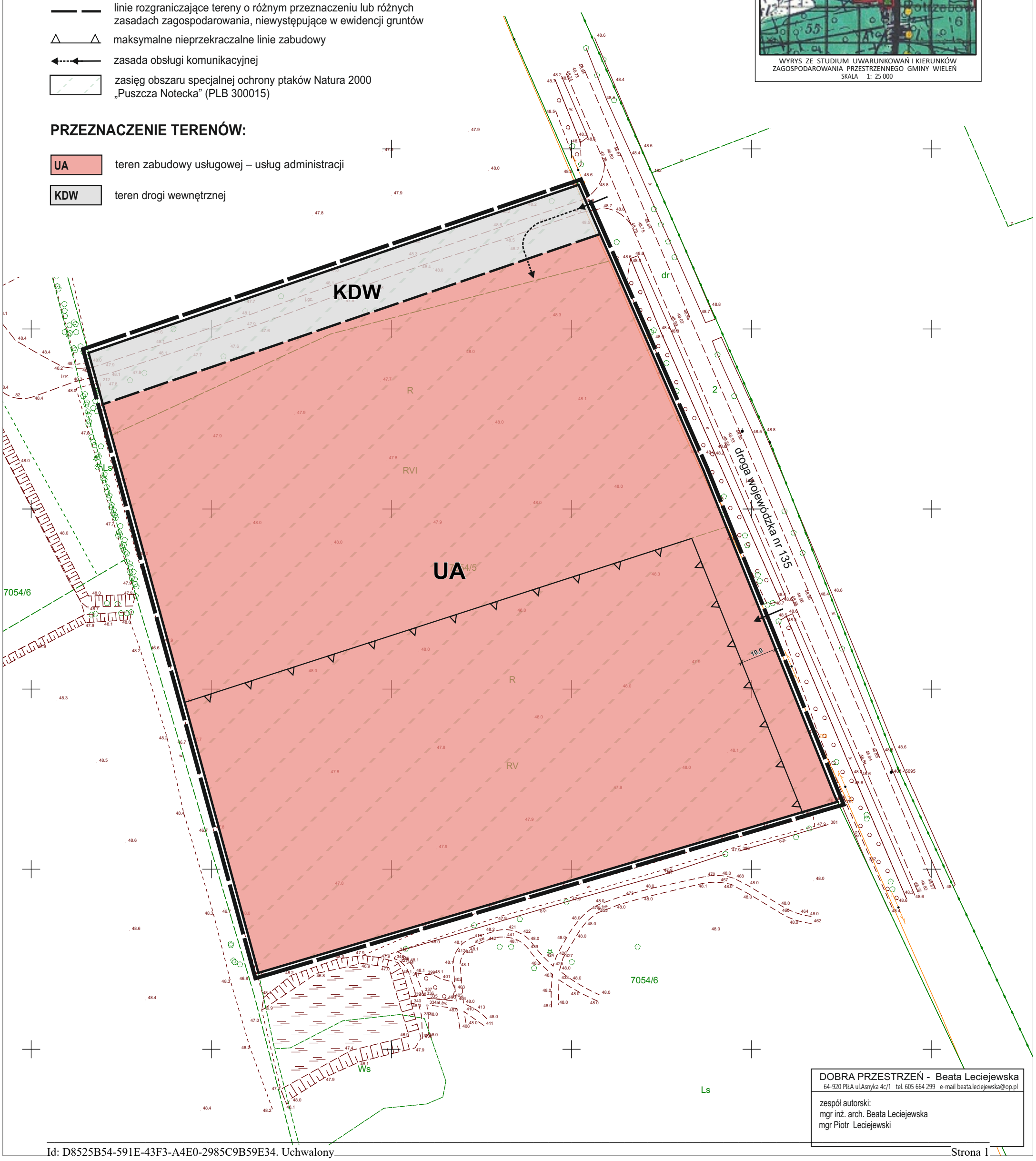
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELEŃ
SKALA 1: 25 000

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica uchwalenia planu
- 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
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- zasada obsługi komunikacyjnej
- zasięg obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka” (PLB 300015)

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- **UA** teren zabudowy usługowej – usług administracji
- **KDW** teren drogi wewnętrznej



DOBRA PRZESTRZEŃ - Beata Leciejewska
64-920 PIŁA ul.Asnyka 4c/1 tel. 605 664 299 e-mail beata.leciejewska@op.pl

zespół autorski:
mgr inż. arch. Beata Leciejewska
mgr Piotr Leciejewski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 532/XXXVII/2022

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 21 grudnia 2022 r.

Uzasadnienie

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice, 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Wieleniu stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice, 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/20217 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 04.10.2017 r. zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń (Uchwała Nr 310/XXVIII/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 4 października 2017 r.).

Uzasadnienie

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, działka nr 7054/5 znajduje się w strefie przyrodniczej – w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka“ oraz w strefie gospodarczej – gospodarki leśnej. Przeznaczenie działki nr 7054/5 pod zabudowę dotyczy powiększenia obszaru zurbanizowanego istniejącej jednostki osadniczej oraz stanowi kontynuację funkcji, zgodną z przeznaczeniem na sąsiednich terenach i nie narusza ustaleń Studium w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów, zasad ochrony środowiska, kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz polityki przestrzennej gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieleniu

Mirosław Myszkowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 532/XXXVII/2022

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 21 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice, 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Teren objęty planem nie wymaga budowy nowych systemów komunikacji.

2. Uzbrojenie techniczne terenu objętego planem, z uwagi na rozproszony charakter zabudowy, nastąpi poprzez rozwiązania indywidualne lub poprzez przyłącze na dz. 7054/6 do istniejącej sieci wodociągowej (poza granicami obszaru objętego planem).

3. W przypadku systemowego rozwiązania zbiorowego zaopatrzenia w wodę i systemowego odprowadzenia ścieków komunalnych z obszaru planu, realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie realizowana poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z wieloletnimi programami inwestycyjnymi Gminy Wieleń.

4. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieleniu

Mirosław Myszkowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 532/XXXVII/2022

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 21 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga, co nastepuje:

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieleniu

Mirosław Myszkowski

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 532/XXXVII/2022

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 21 grudnia 2022 r.

Dane przestrzenne o których mowa w art. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniou i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2022 r. poz.503 ze zm.) ujawnione zostana po klikniecіu w ikonę.

Dane przestrzenne o których mowa w art. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniou i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2022 r. poz.503 ze zm.) ujawnione zostana po klikniecіu w ikonę.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieleniu

Mirosław Myszkowski

Uzasadnienie

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

Rada Miejska w Wieleniu podjęła uchwałę Nr 270/XX/2021 w dniu 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Potrzebowice.

Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło po pozytywnym rozstrzygnięciu wniosku złożonego przez właściciela terenu objętego planem oraz po dokonaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, zatwierdzonym uchwałą Nr 310/XXVIII/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 4 października 2017 r. (tekst ujednolicony).

Teren objęty projektem planu położony jest przy drodze z Wielenia do wsi Borzysko-Młyn (droga wojewódzka nr 135) w odległości ok. 1,8 km na południe od miasta Wieleń oraz ok. 0,5 km na północ od zabudowań wsi Potrzebowice i obejmuje obszar o powierzchni 2,8401 ha w granicach ewidencyjnych działki nr o nr ewid. 7054/5. Działka nr 7054/5 należy do Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Potrzebowice. Obszar projektu planu, należy do terenów częściowo zurbanizowanych, położonych na obrzeżach wykształconej struktury przestrzennej osady Potrzebowice i związanych funkcjonalnie z terenem siedziby Nadleśnictwa Potrzebowice.

Na obszarze objętym planem obowiązuje uchwała Nr 68/IX/03 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 5 czerwca 2003 r., w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieleń. Zgodnie z tym dokumentem, działka nr 7054/5, której dotyczy zmiana planu, znajduje się na terenach wyłączonych z zabudowy budynkami, oznaczonych na rysunkach planu symbolem – N, obejmujących tereny użytków rolnych, stanowiących rolniczą przestrzeń produkcyjną oraz tereny systemów przyrodniczych. Uchwała Nr 277/XXVI/17 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Wieleń wskazała uchwałę Nr 68/IX/03 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 5 czerwca 2003 r., w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieleń jako częściowo nieaktualną.

Podstawowym celem zmiany obowiązującego planu, w obrębie Potrzebowice, jest zmiana przeznaczenia, należącej do Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe działki nr 7054/5 z terenu wyłączonego z zabudowy budynkami na teren usługowy.

Zmiana przeznaczenia działki, umożliwi na jej terenie budowę nowej siedziby administracyjnej Nadleśnictwa Potrzebowice, obejmującej budynek administracyjny mieszczący biura pracowników, salę narad, salę edukacyjną, składnicę akt, magazyn Nadleśnictwa oraz miejsca garażowe. Ustalenia miejscowego planu dotyczą określenia granic i zasad zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego na usługi administracji a także wyznaczenia zasad obsługi z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych obszaru i warunków funkcjonowania projektowanej zabudowy.

Przy opracowywaniu projektu planu rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych w aspekcie istniejących uwarunkowań przestrzennych, ekonomicznych, społecznych, przyrodniczych i komunikacyjnych. Realizacja ustaleń planu umożliwi zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego i wymogami ochrony środowiska.

Określając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania, Burmistrz Wielenia rozpatrzył składane wnioski, mając na uwadze interes publiczny i prywatny oraz uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zapisy planu umożliwią zagospodarowanie terenu, zgodnie z zamierzeniem właściciela nieruchomości jednocześnie nie naruszając stanu zagospodarowania terenów sąsiednich. Ustalenia planu uwzględniają lokalne uwarunkowania, plan nie narusza struktury przestrzennej obszaru i nie jest sprzeczny z ustaleniami studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla zachowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków i intensywność zabudowy. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustalono uwzględniając skalę istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

W planie zostały także uwzględnione wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000 „Puszcza Notecka" (kod PLB 3000015), dlatego też ustalenia planu uwzględniają nienaruszalność wartości przyrodniczych ustanowionych form ochrony przyrody. W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, poprzez ustalenia dotyczące technicznego uzbrojenia terenów, wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, określenie wskaźników zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej a także nakaz postępowania zgodnie z przepisami służącymi ochronie środowiska, w tym przepisami prawa miejscowego.

Zgodnie z gminną ewidencją gruntów i budynków, wśród terenów objętych planem nie ma gruntów leśnych, wymagających wyłączenia z produkcji leśnej ani gruntów rolnych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Odstąpiono w planie od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne dotyczące terenów objętych planem nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów.

W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez wyznaczenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy z uwzględnieniem zachowania odpowiednich odległości od drogi wojewódzkiej nr 135.

Dla potrzeb osób niepełnosprawnych, ustalono wymóg wyznaczenia ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej a także dotychczas nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym nie wprowadzono ustaleń w zakresie wymagań dotyczących ich ochrony.

Plan uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenie przeznaczenia i warunków zabudowy umożliwiających właścicielowi terenu realizację zamierzonych inwestycji.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uwzględnia wymagania organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Mając na uwadze potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w planie uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określono zasady ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej dopuszczają zastosowanie rozwiązań indywidualnych, z zachowaniem przepisów odrębnych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane poza

granicami obszaru objętego planem, zgodnie z wieloletnimi programami inwestycyjnymi Gminy Wieleń.

Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem obejmuje drogę wewnętrzną, powiązaną bezpośrednio, z przyległą od wschodu, drogą wojewódzką nr 135 z Wielenia, zapewniającą połączenia z zewnętrznym układem drogowym i gwarantując dobrą obsługę komunikacyjną terenu objętego projektem planu.

Projekt planu sporządzony został przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Odpowiednie treści ogłoszeń i obwieszczeń informujących o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały opublikowane. W treści ogłoszeń i obwieszczeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W trybie sporządzania planu Burmistrz Wielenia wyznaczył termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Poinformowano również o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu w określonym terminie. Projekt planu sporządzono przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, m. in. poprzez upublicznienie procesu sporządzania projektu planu oraz umożliwienie pełnego dostępu do dokumentacji planistycznej, w ramach obowiązujących przepisów.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego, zawiera sporządzona na potrzeby projektu planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z prognozy wynika, że zyski do budżetu gminy przewidywane są z przyrostu wpływów z podatku od nieruchomości wynikających z nowej zabudowy i podatku od czynności cywilno-prawnych oraz z ewentualnej opłaty planistycznej. Uchwalenie planu nie spowoduje wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi do projektu planu zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, dotyczące uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, zostały przeanalizowane i odpowiednio uwzględnione.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (od 05.10.2022 r. do 07.11.2022 r.; termin składania uwag do 22.11.2022 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Wobec braku uwag, Burmistrz Wielenia przedkłada przedmiotowy plan Radzie Miejskiej w Wieleniu, celem jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieleniu

Mirosław Myszkowski