



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 lipca 2016 r.

Poz. 4578

UCHWAŁA NR 159/XVI/2016 RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżąžno 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 Dzierżąžno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, zwany dalej planem. 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. Integralnymi częściami uchwały są: rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały; rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżąžno Małe w rejonie działek o nr ewid. 75 i 82/4, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały; rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżąžno 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. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżąžno 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: możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych; 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 archeologicznego;
- 7) budynki objęte ochroną konserwatorską.

2. Przez obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną 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 ład 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 połączeń dachowych i nachyleniu od 35° do 45°,
 - e) dla budynku gospodarczo-garażowego, dachu stromego dwuspadowego o symetrycznym układzie połączeń 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 budowlanej na wyznaczonym terenie,
 - od 10% do maksymalnie 25% - w przypadku podziału terenu na dwie działki budowlane,
 - g) minimalnej powierzchni działki budowlanej - 1500 m²,
 - 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 nieprzekraczającą 6,0 m nad poziom terenu, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;

- 6) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połączeń dachowych i nachyleniu od 35° do 45°,
- 7) dla budynku gospodarczo-garażowego i budynku usługowego dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połączeń 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.

3. 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 połączeń 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 m².

§ 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 zgodnie 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 mają 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, zgodnie 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 dopuszcza się tymczasowo szczelne zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez gminną sieć kanalizacji deszczowej, wymagającą 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
(-) Mirosław Myszkowski

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

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 Wielen

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 Wielen (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.).

UZASADNIENIE

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 Wielen, 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.

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

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 Wieleni.

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

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.