UCHWAŁA NR XXX/248/2017
RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW

z dnia 16 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Jutrzyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VI/39/2015 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Jutrzyna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązów przyjętego uchwałą nr VIII/79/2015 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 30 czerwca 2015 r., Rada Miasta i Gminy Wiązów uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Jutrzyna, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

§ 3.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w ilości nie mniejszej niż 70% sumy powierzchni użytkowej budynków lub 70% powierzchni działki;

3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce w ilości nie większej niż 30% sumy powierzchni użytkowej budynków lub 30% powierzchni działki;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

   a) urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

   c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,

   d) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,

   e) ocieplenia;

5) **urządzenia towarzyszące** rozumiane jako: infrastruktura techniczna, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia;

6) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;

7) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;

8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;

9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

   a) wysokość budynków,

   b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

10) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

5) stanowisko archeologiczne;

6) granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0 m;

7) granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0 m;

8) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochroną;

9) wymiary.

§ 5.

Ustala się przeznaczenia terenu:

1) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi - **RM**;

2) **rolnicze** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi - **R**;

3) **cmentarz** rozumiany jako obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych, takie jak: domy pogrzebowe, kostnice, kaplice i budynki administracyjne, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;

4) **lasy** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi - **ZL**;

5) **drogi publiczne klasy zbiorczej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi – **KD-Z**.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6.

Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej: 30%.

§ 7.

Na obszarze objętym planem:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości 15,0 m od terenów KD-Z;

2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8.

Na każdym terenie dopuszcza się zieleń.

§ 9.

Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 10.

1. Dopuszcza się lokalizację reklam, tablic reklamowych i szyldów.

2. Reklamy, o których mowa w ust. 1, muszą spełniać następujące wymagania:

1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 4 m²;

2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, na balustradach balkonów i tarasów;

3) wysokość wolnostojących reklam nie większa niż 3,0 m;

4) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m.

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

1) dla terenów RM i ZC na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuję zieleń jako teren biologicznie czynny;

2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;

3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;

4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) pod względem akustycznym kwalifikuje się teren RM jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie
z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 12.

1. Ustala się strefę ochronną w odległości 7,5 m od osi istniejącej linii energetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od jej osi, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń działu II, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 13.

1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50,0 m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 150,0 m oznaczoną na rysunku planu,

4. W strefie, o której mowa w ust. 3, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, nakazuje się podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości podłączenia obowiązują zakazy zawarte w ust. 2.

§ 14.

1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne nr AZP 3/26/87-30, AZP 4/27/87-30, AZP 5/28/87-30, AZP 2/10/87-31, oznaczone na rysunku planu.

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje wyłączenie spod zalesienia obszaru stanowisk.

§ 16.

Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m² dla terenu ZC;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m dla terenu ZC;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°.

§ 17.

1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;

2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji, retencjonowanie lub na teren działki;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasiarczeniu, pomp ciepła, kolektorów słonecznych;

7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia, o ile ich lokalizacja nie narusza przepisów odrębnych;

2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;

5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie, jako podziemne.

3. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 18.

Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja
w formie terenowej, wbudowanej lub wolnostojącej;

2) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na mieszkanie, wliczając w to garaż;

3) dla cmentarza urządzenie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 korzystających;

4) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;

3) zakaz stosowania:

a) dachów asymetrycznych,

b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków inwentarskich, garażowych, gospodarczych, wiat i altan dachy jak dla budynków mieszkalnych lub dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci powyżej 10°.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §14.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KD-Z.

§ 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie rolnicze.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, sieci infrastruktury technicznej i stawów hodowlanych o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia:

1) dla terenów 1R, 2R zawarte w §14 i §15;

2) dla terenu 3R zawarte w §14.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;

2) zakaz stosowania sidingu jako materiału okładzinowego;

3) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2000 m^2.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §14.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: lasy.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,04;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §14.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym
na rysunku planu szerokość odpowiednio od 12,0 m do 15,0 m;

2) droga klasy zbiorczej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi,

4) urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §14.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

§ 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczaca Rady
Miasta i Gminy
Wiązów

Ewa Schütterly

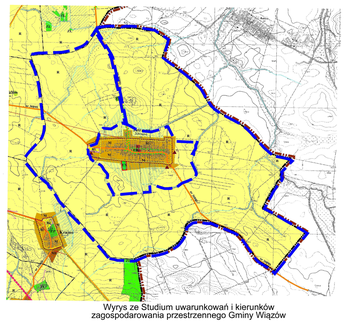
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
w obrębie wsi Jutrzyna

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

0 40 200 400 [m]

N



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązów

AZP 3/26/87-30
AZP 4/27/87-30
AZP 2/10/87-31
AZP 5/28/87-30
1ZL
2ZL
3ZL
4ZL
5ZL
1R
2R
3R
1ZC
1KD-Z
2KD-Z
1RM

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem biższąca z granicą strefy ochrony konserwatorskiej, zabytków archeologicznych
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RM — tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R — tereny rolnicze
- ZC — cmentarz
- ZL — lasy
- KD-Z — tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- stanowisko archeologiczne
- granica strefy sanitarnej od cmentarza 50.0 m
- granica strefy sanitarnej od cmentarza 150.0 m
- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną
- wymiary

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXX/248/2017 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 16 maja 2017 r.	Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Wiązów
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Jutrzyna	skala rysunku 1:2 000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

XXX/248/2017

Rady Miasta I Gminy Wiązów

z dnia 16 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wiązów stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono żadnych uwag w tym uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

XXX/248/2017

Rady Miasta I Gminy Wiązów

z dnia 16 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wiązów stwierdza, że:

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2.

1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:
   a) środki własne gminy,
   b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
   c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
   d) kredyt bankowy;
2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

Przewodniczaca Rady
Miasta i Gminy
Wiązów

Ewa Schütterly

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Jutrzyna

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta i Gminy Wiązów jest wynikiem realizacji Uchwały Nr VI/39/2015 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Jutrzyna.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny rolnicze, cmentarz, lasy, infrastrukturę techniczną oraz tereny dróg publicznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie na ochronę ładu przestrzennego poprzez ograniczenie rozwoju zabudowy na tereny otwarte.

Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej gminy Wiązów, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wiązów. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami tego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miasta i Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Z uwagi na wielkość obszaru objętego planem oraz wiodącą funkcję rolniczą z zakazem zabudowy na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęto do opracowania planu skalę 1:2000. W związku z brzmieniem art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) w planie ustalono dopuszczenie i lokalizacji reklam, tablic reklamowych i szyldów.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Wiązów o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, właściwego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.).

Zgodnie z wnioskiem Powiatowego Zarządu Dróg w Strzelinie z dnia 16.05.2016 r. istniejące drogi publiczne powiatowe pozostawiono w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z zapisem §195 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999 r.).

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaistniała konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 grudnia 2016 r. do

17 stycznia 2017 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 11 stycznia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu nie wpłynęły jakiekolwiek uwagi wymagające rozstrzygnięcia przez Burmistrza Miasta i Gminy Wiązów.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Cześć terenu objętego planem przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową, dla której wysokości i intensywność dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazach. W zakresie wymagań ochrony środowiska w dotychczasowym użytkowaniu utrzymano istniejące tereny lasów i większość terenów rolnych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych i stanowisk archeologicznych.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowana zabudowa obejmuje tereny bezpośrednio przyległe do historycznego rdzenia wsi Jutrzyna w celu ich ochrony przed niekontrolowanym i niepożądanym zagospodarowaniem. Pozostawia się w użytkowaniu rolniczym i leśnym tereny otwarte z jednoczesnym ustaleniem na nich zakazu zabudowy.

Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi mieszkańców. Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona między innymi poprzez przyjęte w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy

użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę części gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych. W projekcie planu nie przewidziano wprowadzania nowych dróg publicznych i poszerzeń istniejących.

Nowa zabudowa zagrodowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Jutrzyna i w granicach tych zapisy uchwały służą częściowo do uzupełnienie i kontynuacji zabudowy oraz do ochrony terenów otwartych przed niekontrolowanym zagospodarowaniem. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr XXIX/237/2017 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Zgodnie z §1 uchwały uznaje się za częściowo nieaktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wiązów, jednak Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Wiązów nie wykazała, aby uniemożliwiała ona sporządzenie przedmiotowego planu. Zgodnie z §3 ust. 2 uchwały, stwierdza się potrzebę zakończenia opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których Rada Miasta i Gminy Wiązów podjęła uchwały o przystąpieniu do ich sporządzenia. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze nie będzie wiązało się z wydatkami oraz wpływami dla budżetu gminy.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia

z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu ochronę terenów otwartych przed niekontrolowaną zabudową oraz usankcjonowanie ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania w obrębie wsi Jutrzyna, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Wiązów oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wiązów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta i Gminy Wiązów uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta i Gminy Wiązów przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Jutrzyna.

Przewodniczaca Rady Miasta i Gminy
Wiązów

Ewa Schütterly