

UCHWAŁA NR/2018

RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

Z DNIA ... STYCZNIA 2018 ROKU

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 568/12

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

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie, uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/373/2002 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2002r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2002r., Nr 142, poz. 3873, obejmującą obszar działki o numerze ewidencyjnym 568/12, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „Ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;
- 3) „wiacie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany składający się z zadaszenia opartego na słupach, nieposiadający ścian;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć procentowy udział w powierzchni działki budowlanej powierzchni terenu wyznaczonej przez rzut na płaszczyznę terenu zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym, lokalizowanych na działce budowlanej oraz powierzchni wiat liczonej jako rzut ich zadaszenia;

- 5) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, oraz powierzchni wiat liczonych, jak w pkt. 4;
- 6) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy, liczbę wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 7) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o danym przeznaczeniu wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązanymi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, miejsc postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących na działce budowlanej obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, a także zmianę użytkowania obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem oraz rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej.

§ 3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
 - 1) następujące przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**,
 - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
 - 2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.
3. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1:
 - 1) lit. a – budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży, wiat, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) lit. b – nawierzchni drogowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane w odległości 5m od linii rozgraniczających terenu drogi wewnętrznej **KDW** i terenów dróg wewnętrznych znajdujących się poza obszarem objętym miejscowym planem; usytuowanie linii zabudowy określa rysunek miejscowego planu;
- 2) dopuszczenie wysunięcia na odległość do 1m przed nieprzekraczalne linie zabudowy daszków nad wejściami do budynków oraz niezadaszonych balkonów;
- 3) lokalizowanie:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i garaży w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku,
 - c) wiat dobudowanych do budynku, wolno stojących lub usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, za wyjątkiem granic tożsamyh z linią rozgraniczającą tereny;
- 4) możliwość lokalizowania na jednej działce budowlanej wyłącznie: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego garażu i jednej wiaty;

- 5) zakaz lokalizowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych,
 - a) o wysokości większej niż 1,5 m,
 - b) o powierzchni pełnej większej niż 30% powierzchni ogrodzenia;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem budynków niezbędnych przy budowie i wyłącznie na czas budowy oraz za wyjątkiem wiat, których lokalizacja jest dopuszczona miejscowym planem;
- 7) dopuszczenie umieszczania szyldów na ścianach budynków;
- 8) z zastrzeżeniem pkt. 9, stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 9) dopuszcza się stosowanie:
 - a) dachów o nachyleniu połaci dachowych do 15° nad garażami i wiatami, częściami budynków mieszkalnych o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, stanowiącymi wbudowany garaż lub wiatrołap,
 - b) innego niż określono w pkt. 8 kąta nachylenia dachu, jednak nie większego niż 45°, nad wejściami do budynków oraz wystawkami umieszczanymi w dachu, o ile ich zadaszenie nie przekracza 25% powierzchni połaci dachowej, w której okna są umieszczone;
- 10) włączenie drogi wewnętrznej **KDW** w przyległe drogi, położone poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** i **2MN** po ich zagospodarowaniu – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych z wyjątkiem indywidualnie lokalizowanych wiatraków do pozyskiwania energii elektrycznej, w tym umieszczanych na dachach budynków;
- 7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru ~~miejskim planem gospodarki odpadami~~ mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi i nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie dotyczącym prowadzenia podczas prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem terenu, badań archeologicznych, których zakres, zgodnie

z brzmieniem tych przepisów określi właściwy wojewódzki konserwator zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych,

§ 9.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych – do 10,5 m,
 - b) garaży – do 4,5m,
 - c) wiat – do 3,0 m;
- 5) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – do 2,
 - b) w garażach i wiatach – 1;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach i wiatach – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz 2 miejsca na jeden lokal użytkowy.

§ 10.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu drogi wewnętrznej **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 5m do 10m, z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) geometrię drogi – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) włączenie w układ zewnętrzny zgodnie z § 4 pkt 10.

§ 11.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) teren objęty miejscowym planem jest w całości położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska;
- 2) w związku z pkt. 1 przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów zastosowanie mają właściwe przepisy odrębne.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu ustala się uwzględnienie:

- 1) oddziaływania rowu, czynnego urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, na poziom wód gruntowych na terenach sąsiadujących;
- 2) występowania urządzeń drenarskich; sposób postępowania w przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi określają przepisy odrębne;
- 3) uwarunkowań wynikających z objęcia terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego „Świebodzin-Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016r., ważną do dnia 12.10.2046r.;
- 4) w przypadku lokalizowania budowli o wysokości równej 50m i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 14.

W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy i budowy drogi wewnętrznej **KDW** oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 15.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 16.

Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy, w wysokości 10 %.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

§ 18.

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr/..../2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia ... stycznia 2018r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 568/12

Miejscowy plan przyjęty niniejszą uchwałą obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 568/12, o powierzchni 0,8899ha, położonej w Chorzeminie, gm. Wolsztyn.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w miejscowym planie, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm. Miejscowy plan stanowi jednocześnie zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie – Uchwała Nr XLVI/373/2002 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2002r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2002r., Nr 142, poz. 3873.

Zmianę obowiązującego planu w granicach obejmujących obszar objęty załącznikiem do niniejszej uchwały sporządzono na wniosek inwestora. Zapisy obowiązującego dla omawianego terenu miejscowego planu nie w pełni odpowiadały planowanym parametrom i zasadom zabudowy zamierzonego przedsięwzięcia. Wnioskowane przez inwestora zasady zabudowy i zagospodarowania terenu mieściły się w granicach ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, a zatem zmiana obowiązującego miejscowego planu mogła zostać dokonana.

Rada Miejska w Wolsztynie podjęła w dniu 26 kwietnia 2017r. Uchwałę Nr XXXIII/364/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 568/12.

Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.).

W uchwale nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) scalania i podziału nieruchomości z uwagi na fakt, że plan obejmuje jedną działkę gruntu;
- 2) kształtowania krajobrazu z uwagi na położenie działki objętej miejscowym planem w granicach zabudowy mieszkaniowej oraz w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej o znacznej intensywności; teren nie sąsiaduje z otwartym krajobrazem, a więc jego zagospodarowanie nie będzie miało wpływu na krajobraz, a wyłącznie na przestrzeń zabudowy mieszkaniowej; wpływ ten został ustalony poprzez ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na to, iż ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej teren może zostać przeznaczony wyłącznie na cele określone niniejszym miejscowym planem.

Projekt miejscowego planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami pismami nr GPN.6722.1.2017 z dnia 7 sierpnia 2017r., uzyskując wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada 2017r. do 4 grudnia 2017r. Do projektu miejscowego planu nie zgłoszono uwag.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 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 (t. j: Dz. U. z 2017r. poz. 1405, z późn. zm.), do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych. W niniejszym przypadku nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych z uwagi na to, że jest to miejscowy plan obejmujący wybrany, niewielki teren, a parametry zagospodarowania terenu zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym. W miejscowym planie uwzględniono w całości ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko. Uwzględniono również uwagi opiniujących i uzgadniających projekt miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składający się z tekstu planu i rysunku planu, przygotowuje się wraz z uzasadnieniem, które zawierać musi informacje dotyczące sposobu realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 do ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.), a także stwierdzenie dotyczące zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, czyli z oceną aktualności studium i planów wraz z uchwałą przyjmującą dokument oraz wpływu uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Poniżej podaje się sposób realizacji wymagań, o których mowa wyżej.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez:

- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalenie szczegółowych parametrów zabudowy,
- określenie dopuszczalnej wysokości budynków oraz geometrii dachów,
- dostosowanie wskaźników intensywności zabudowy do intensywności zabudowy na obszarach sąsiadujących.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przyjęte parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu gwarantują zachowanie walorów krajobrazowych terenu. Zostały one ustalone w nawiązaniu do obiektów o zbliżonej funkcji, położonych na nieruchomościach sąsiadujących z obszarem objętym miejscowym planem, a zatem planowane obiekty nie będą dominować w terenie i nie będą zakłócać istniejącego porządku przestrzennego. Umniejszone zostaną tereny niezabudowane. Walory architektoniczne zabudowy zależą będą głównie od umiejętności architektów zatrudnionych przez inwestora.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez określenie zasad:

- zaopatrzenia w wodę,
- odbioru i zagospodarowania ścieków, wód opadowych oraz roztopowych,
- określenia sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków,
- gospodarki odpadami i możliwości zagospodarowania mas ziemnych na terenie objętym miejscowym planem.

Grunty znajdujące się na obszarze miejscowego planu nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W wypisach z rejestru gruntów działka o numerze ewidencyjnym 568/12 stanowi grunty orne RIVb o pow. 0,7341ha oraz grunty orne RV o pow. 0,1558ha.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym miejscowym planem ustala się zastosowanie przepisów odrębnych w zakresie dotyczącym prowadzenia podczas prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem terenu, badań archeologicznych, których zakres, zgodnie z brzmieniem tych przepisów określi właściwy wojewódzki konserwator zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W celu zapewnienia ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, miejscowy plan ustala konieczność zapewnienia wody do celów gaśniczych z sieci wodociągowej. Z uwagi na planowaną zabudowę mieszkaniową, w miejscowym planie wprowadzono zapisy dotyczące ochrony akustycznej, w tym wskazano, że dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu – jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren objęty miejscowym planem jest położony w Chorzeminie. Wokół znajdują się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, tereny rolnicze i las. Takie czynniki, jak położenie w niewielkiej odległości od granic Wolsztyna, dobry dostęp do drogi powiatowej nr 3804P poprzez drogi wewnętrzne, pozwalają określić walor ekonomiczny przestrzeni jako dobry. Powyższe czynniki oraz fakt woli zainwestowania terenu przez jego właściciela uzasadniają celowość przeznaczenia terenu na cele lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istnieje też możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Zasadą lokalizowania inwestycji jest wykorzystanie na cele zabudowy w pierwszej kolejności terenów o cechach j. w. oraz w sąsiedztwie terenów zainwestowanych o zbliżonym przeznaczeniu. Warunkiem jest tutaj wprowadzenie funkcji niekonfliktogennej w stosunku do istniejącej zabudowy. W tym przypadku ten warunek został uwzględniony. Tym bardziej wpływa to na podniesienie i wykorzystanie waloru ekonomicznego przestrzeni.

7. Prawo własności.

Teren objęty miejscowym planem stanowi grunt będący własnością „PROFIT” Sp. z o.o. z siedzibą w Wolsztynie.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W miejscowym planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa poprzez wprowadzenie ustaleń, iż w lokalizowania budowli o wysokości równej 50m i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Interesem publicznym było wprowadzenie niekonfliktogenego przeznaczenia terenu w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia w miejscowym planie dotyczące podstawowej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w tym dopuszczenie ich lokalizowania i rozbudowy.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu (ogłoszenie w prasie z dnia 25 maja 2017 r. , na stronie biuletynu informacji przestrzennej miasta Wolsztyna, z dnia 22 maja 2017 r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim z dnia 22 maja 2017 r.) oraz sołtysa wsi Chorzemin z dnia 22 maja 2017 r. i poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu;
- ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu (ogłoszenie w prasie z dnia 19 października 2017 r., na stronie biuletynu informacji przestrzennej miasta Wolsztyna z dnia 17 października 2017 r., na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim z dnia 17 października 2017 r.) i poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- możliwość wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu, która odbyła się w dniu 4 grudnia 2017r.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami.

13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W miejscowym planie uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Ustalono również zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej.

14. Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, uwzględnienie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

W miejscowym planie uwzględniono również analizy ekonomiczne (podniesienie wartości gruntów, możliwości doprowadzenia infrastruktury technicznej, uzyskanie wpływów do budżetu Gminy), analizy środowiskowe (zapewnienie pełnej ochrony terenów) oraz analizy społeczne (usytuowanie terenów zabudowy mieszkaniowej w sposób nie stwarzający konfliktów przestrzennych, społecznych i środowiskowych). Teren, ze względu na jego usytuowanie, nie wymagał ochrony stanu istniejącego. Przeznaczenie go na cele zabudowy, na warunkach gwarantujących poprzez realizację ustaleń planu pełną ochronę środowiska, nada przestrzeni nowe walory przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego gospodarowania środowiskiem, gwarantującym jego ochronę.

Jednocześnie zrealizowany został interes prywatny poprzez uwzględnienie wniosku inwestorskiego. W wyniku uchwalenia miejscowego planu nie zostanie naruszony interes publiczny ani prywatny.

15. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest w miejscowości Chorzemin. Przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej nr 3804P.

Miejscowy plan wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym. Planowana droga wewnętrzna KDW włączona zostanie w istniejący układ komunikacyjny. Planowana zabudowa w niewielkim stopniu wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego w wyniku obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej w zakresie systemu dróg ponad lokalnych, przygotowanych do przejęcia tego transportu.

Z uwagi na położenie terenu objętego miejscowym planem w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych nie przewidziano specjalnych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających

przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nastąpiło przez działania zarządców lub właścicieli przyległych dróg. Plan miejscowy nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Planowana zabudowa została zlokalizowana na obszarze przylegającym do obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa stanowi kontynuację istniejących terenów zabudowanych.

Z uwagi na położenie terenu w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych możliwe było zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Transport publiczny w Chorzeminie jest realizowany przez linie autobusowe.

16. Ustalenia miejscowego planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętymi Uchwałą Nr XXXI/325/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

17. Przewiduje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Gmina nie poniesie kosztów związanych z uchwaleniem miejscowego planu wynikających z budowy dróg publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy, natomiast prognozuje się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Bilans kosztów i wpływów zawarto w Prognozie skutków finansowych, przygotowanej w związku ze sporządzeniem miejscowego planu. Bilans jest dodatni po stronie wpływów.

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2017r., poz. 1073, z późn. zm.), przedstawiono Radzie Miejskiej w Wolsztynie projekt miejscowego planu do uchwalenia.