U C H W A Ł A NR XXVII/174/2006

Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 16 marca 2006 roku

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji, położonego w obrębie miasta Osieczna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. p samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 22 marca 2005r. Nr XX/123/05 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji, położonego w obrębie miasta Osieczna **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji, położonego w obrębie miasta Osieczna** po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osieczna, uchwała Nr XXIII/148/2001 Rady Miejskiej Osieczna z dnia 28 czerwca 2001 roku.

§1

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik graficzny, zatytułowany „**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZABUDOWY USŁUGOWEJ, ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI, położonego w obrębie miasta Osieczna**", opracowany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.
2. Integralną częścią uchwały jest:
   1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§2

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN**";

2) Tereny zabudowy usługowej: ośrodek wypoczynkowo–konferencyjno–szkoleniowy z usługami między innymi w zakresie hotelarstwa, gastronomii i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem „**U**";
3) Tereny rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem „**Ut**";
4) Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZL**";
5) Tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KX**";
6) Tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KD**" /droga gminna/;
7) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDW**".

2. Na rysunku planu obowiązującymi również ustaleniami są:
   1) Granica obszaru objętego planem;
   2) Granica administracyjna miasta;
   3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ustalone planem;
   4) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – postulowane;
   5) Obowiązujące linie zabudowy;
   6) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
   7) Linie podziału działek - postulowane;
   8) Zasady lokalizacji zabudowy;
   9) Istniejący budynek adaptowany w planie.

Rozdział II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§3

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**MN**" ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0m od terenu komunikacji zgodnie z rysunkiem planu;
2) wysokość budynków: jedna kondygnacja z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego;
3) dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia 30^0 do 45^0, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
4) dostępność komunikacyjna z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDW";
5) minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 35%;
7) zasady podziału na działki:
   - liczba działek nie więcej niż 10 i nie mniej niż 8 o zbliżonych porównywalnych powierzchniach;
   - linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi lub frontu działki zgodnie z rysunkiem;
8) plan ustala utrzymanie podobnego lub zbliżonego charakteru architektonicznego dla wszystkich obiektów w tej jednostce. Zaleca się kształtowanie architektury zabudowy i jego otoczenia nawiązując do lokalnej tradycji i krajobrazu.

§4

Dla terenu zabudowy usługowej: ośrodek wypoczynkowo–konferencyjno–szkoleniowy z usługami między innymi w zakresie hotelarstwa, gastronomii i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem „U" ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się adaptację i rozbudowę istniejącego budynku. Zabudowa usługowa z usługami między innymi hotelarstwa, gastronomii, rekreacji – ośrodek wypoczynkowo-konferencyjno-szkoleniowy;
2) usytuowanie i wielkość parkingów w miarę potrzeb dla obsługi obiektu;
3) minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni terenu;
4) adaptuje się w planie istniejące ujęcia - usytuowanie nowych obiektów względem urządzeń wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5) ustala się zakaz wtórnego podziału;
6) ustala się konieczność przy rozbudowie i modernizacji adaptowanego obiektu utrzymanie jego dotychczasowego charakteru architektonicznego;
7) ustala się pokrycie dachem wielospadowym o kącie nachylenia od 30° do 45°, krytym dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
8) wysokość nie większa niż 3 kondygnacje i poddasze użytkowe;
9) poza budynkiem adaptowanym pozostałe istniejące na tym terenie przeznaczone są do rozbiórki;
10) dopuszcza się przeprowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych i liniowych podziemnej infrastruktury technicznej.

§5

Dla terenów rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem „Ut" ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się adaptację istniejących i urządzenie nowych plaż trawiastych i piaszczystych;
2) utworzenie plaż na tym terenie związane będzie z koniecznością trwałego usunięcia roślinności wodnej jeziora Łoniewskiego oraz ingerencją w jego dno i linię brzegową. Wykonanie tych plaż nie jest możliwe bez podjęcia działań na działce 1452/1 stanowiącej jezioro Łoniewskie. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac wymagane będzie uzyskanie stosownych zezwoleń oraz dokonanie uzgodnień zakresu prac z właścicielem ww. działki stanowiącej jezioro oraz użytkownikiem rybackim.
3) dopuszcza się urządzenia w zakresie sportu i rekreacji;
4) dopuszcza się wyposażenie tego terenu w urządzenia małej architektury i zieleń urządzoną;
5) dopuszcza się lokalizację obiektów o małej kubaturze takich jak natryski i obiekty higieniczno-sanitarne;
6) dopuszcza się przeprowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych i liniowych podziemnej infrastruktury technicznej.

§6

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZL" ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- adaptację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu;

- ograniczenie wycinki do niezbędnego minimum oraz stosowanie nowych nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką z zalecanym zastosowaniem gatunków wyłącznie rodzimych o gęstym poszyciu.

§7

Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KX"**, ustala się zasady budowy systemów komunikacji:

1) określa się szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu 3.0m i 4,5m zgodnie z rysunkiem planu;
2) nawierzchnia utwardzona umożliwiająca swobodny spływ wody;
3) dopuszcza się przeprowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych i liniowych podziemnej infrastruktury technicznej.

§9

Dla terenu dróg publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **„KD"**, ustala się zasady budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu 10,0m;
2) przekrój ulicy jednojezdniowy z chodnikiem;
3) nawierzchnia utwardzona umożliwiająca swobodny spływ wody z zabezpieczeniem dla środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi;
4) dopuszcza się przeprowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych i liniowych podziemnej infrastruktury technicznej.

§10

Dla terenu dróg wewnętrznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **„KDW"**, ustala się zasady budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu 8,0m;
2) połączenie z układem komunikacyjnym zewnętrznym od drogi oznaczonej symbolem KD;
3) ulica jednoprzestrzenna;
4) nawierzchnia utwardzona umożliwiająca swobodny spływ wody z zabezpieczeniem dla środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi;
5) dopuszcza się przeprowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych i liniowych podziemnej infrastruktury technicznej;
6) zaleca się zakończenie terenu placem manewrowym o wymiarach 12,5x12,5m.

§11

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obszar objąć strefą „W" ochrony archeologicznej;
2) Utrzymuje się w mocy nakazy i zakazy dla Krzywińsko-Osieckiego obszaru chronionego krajobrazu, w granicach którego znajduje się obszar opracowania;
3) Obszar znajduje się w granicach programu Natura 2000, obszaru Zachodnie Pojezierze Krzywińskie o kodzie PLH 300014;
4) dla projektowanej zabudowy nakazuje się stosować ekologiczne (niskoemisyjne) sposoby ogrzewania oparte na ekologicznych nośnikach energii (gaz, energia elektryczna, olej opałowy);
5) nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pylących i emitujących odory;

6) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.

§12

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury takich jak ławki i kosze na śmieci;
2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych jedynie na fasadach budynków oraz płotach. Zakazuje się budowy specjalnych konstrukcji podtrzymującej powierzchnię reklamową.

§13

Ustalenia w zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę ustala się z rozbudowanej sieci wodociągowej, do czasu przyłączenia do sieci miejskiej opartej na istniejących w obszarze objętym planem ujęciach;
2) gospodarkę ściekową nakazuje się rozwiązać indywidualnie przez budowę bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe, docelowo do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej;
3) gromadzenie i usuwanie odpadów oprzeć na istniejącym systemie oczyszczania gminy;
4) wody opadowe z terenów utwardzonych odprowadzić poprzez system odstojników powierzchniowo, z wykorzystaniem retencji gruntowej;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę energetyczną;
   a) plan ustala prowadzenie niezbędnych tras kablowych sieci energetycznych wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych i wzdłuż granic jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „U";
   b) w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy wyznaczającej jednostkę bilansową „U" istnieje stacja transformatorowa. W przypadku konieczności lokalizacji dodatkowej stacji, jej usytuowanie dopuszcza się w obrębie jednostki bilansowej „U";
   c) przyłączenie nowych odbiorców do sieci energetycznej odbywać się może zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami po uzyskaniu warunków przyłączenia.
6) w zakresie podłączenia sieci telefonicznej należy rozbudować infrastrukturę telekomunikacyjną i połączyć z istniejącym systemem miejskim;
7) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych, oraz drogi pożarowe.

Rozdział III
USTALENIA KOŃCOWE

§14

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity Dz. U. 121 poz.1266 2004 r.) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni:

Ls pow. 0,3750 ha – Decyzja Ministra Środowiska, nr Dlon-4791-85/rl/2005 z dnia 28 listopada 2005 r.

§15

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Osiecznej.

§17

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

GMINA OSIECZNA

PRZEWODNICZĄCY

Hieronim Witczkowiak