Uchwała Nr .../..../2017
Rady Miejskiej w Osiecznej
z dnia 2017r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycji celu publicznego w zakresie oświaty, rekreacji i usług w obrębie miejscowości Jeziorki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr XVIII/157/2016 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 20 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycji celu publicznego w zakresie oświaty, rekreacji i usług w obrębie miejscowości Jeziorki, gmina Osieczna, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Osieczna, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/156/2016 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 20 października 2016r.

Rada Miejska w Osiecznej uchwala co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycji celu publicznego w zakresie oświaty, rekreacji i usług w obrębie miejscowości Jeziorki, gmina Osieczna", zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
   1) rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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.
3. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik Nr 1, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycji celu publicznego w zakresie oświaty, rekreacji i usług w obrębie miejscowości Jeziorki, gmina Osieczna", zwany dalej rysunkiem planu. Plan obejmuje działki o nr geod. 24/54 i 24/53 w obrębie miejscowości Jeziorki.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jago walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek miasta i gminy Osieczna. Przedmiotem ustaleń przedmiotowego planu jest wprowadzenie terenów inwestycji celu publicznego w zakresie oświaty, rekreacji i usług wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz do 3,00m wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
5) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
6) **przeznaczeniu uzupełniającym** / towarzyszącym – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
7) **terenie** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/, urządzenia związane z energią ekologiczną oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze; sieci i obiekty infrastruktury technicznej /m.in. linie elektroenergetyczne, linie telesterownicze, linie telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, stacje transformatorowo-rozdzielcze i rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe, instalacje wodociągowe i kanalizacyjne, przepompownia;
9) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
1) tereny zabudowy usługowej, tereny oświaty i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **„U/US”**;

2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział II
ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

***§4.* Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Obszar planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. D. Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra". Najbliżej położonymi obszarami NATURA 2000 są obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Zachodnie Pojezierze Krzywińskie PLH300014 oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Zbiornik Wonieść PLB300005, oddalone o ok. 1km.
   Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak np: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
3. Maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych.
4. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pylących i emitujących odór/.
5. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

***§5.* Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Obszar objęty planem objęty strefą „W" ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka . Zakres ochrony określają przepisy odrębne.
2. Teren znajduje się w sąsiedztwie zabytkowego zespołu dworskiego oraz parku z aleją dojazdową (wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1413/A z 7.05.1993). Nie dopuszcza się działalności inwestycyjnej uciążliwej i naruszającej bądź zakłócającej możliwości prawidłowego funkcjonowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

***§6.* Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

***§7.* Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Generalne zasady podziału obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

***§8.* Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

3. W przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.
4. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

5. Ustala się następujące zasady **w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**
   1) powiązanie terenu planu z układem komunikacji zewnętrznej określa rysunek planu;
   2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się zapewnienie na terenie działki budowlanej dla obsługi obiektu min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
   4) ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej:**
   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej do zewnętrznego systemu sieci; dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
   2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji; do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb;
   3) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
   4) sposobem postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni dachów oraz powierzchni niezanieczyszczonych powinno być ich rozprowadzenie na terenie posesji poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych zapewniających retencję wód opadowych i roztopowych;
   5) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratowniczych.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie elektroenergetyki**:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
   2) przyłączenie nowych odbiorców/nabywców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
   3) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
   4) sytuowanie dodatkowych urządzeń w zakresie elektroenergetyki np. stacji transformatorowych w granicach planu wg potrzeb, z możliwością wydzielenia działki.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie sieci gazowych:**
   1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez z dysponenta sieci;
   2) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie telekomunikacji:**
   Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia.

10. **Zasady gospodarki odpadami:**
    1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów bytowych opartą na obowiązującym systemie oczyszczania gminy, z dopuszczeniem innych jednostek koncesjonowanych (specjalistycznych w tym zakresie);
    2) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;
    3) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§9. Dla terenu zabudowy usługowej, terenu oświaty i rekreacji, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „**U/US**” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa, budynki i obiekty kultury, oświaty i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu – zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej;
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,00m zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,1.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 40%.
7. Charakterystyka – zabudowa usługowa, budynki i obiekty kultury, oświaty i rekreacji:
   1) kształtowanie przestrzenne – budynek lub budynki wolnostojące z możliwością połączenia;
   2) geometria dachu - dowolna;
   3) maksymalna wysokość zabudowy - do ok. 10,00m.
   4) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku.
8. Nie ustala się innego podziału niż zgodnego z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania za wyjątkiem konieczności wydzielenia działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
9. Dostępność komunikacyjna – z przyległej do terenu planu drogi gminnej oznaczonej nr geodezyjnym 18.

Rozdział IV
USTALENIA KOŃCOWE

§10. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§11. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 909 ze zm.) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Osieczna.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.