**Uchwała Nr ……….**

**Rady Miejskiej w Otyniu**

**z dnia … ……… 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świerkowej w miejscowości Modrzyca.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXV.16.2017 Rady Gminy Otyń, z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świerkowej w miejscowości Modrzyca, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świerkowej w miejscowości Modrzyca, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy usługowej.
3. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 0,37 ha, graniczący:
4. od północnego – zachodu i południowego – zachodu – z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5. od północnego – wschodu – z terenem rekreacyjno - sportowym;
6. od południowego – wschodu – z terenem lasu.
7. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:500, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
8. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
9. 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 uchwały.

**§ 2.**

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Otyń”, uchwalonego uchwałą Nr XLVII.123.2017 Rady Gminy Otyń z dnia 14 grudnia 2017 r.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
2. granica obszaru objętego planem;
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. symbol przeznaczenia terenu.
6. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

**§ 4.**

1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:
2. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
4. szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
5. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
6. W obszarze objętym planem nie występują:
7. obszary osuwania się mas ziemnych;
8. tereny górnicze;
9. udokumentowane złoża kopalin:
10. ujęcia wód podziemnych;
11. cieki naturalne oraz urządzenia wodne i melioracyjne;
12. grunty rolne lub leśne wymagające ochrony;
13. tereny zamknięte.

**§ 5**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
2. dach płaski – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
3. infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
4. nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami wystroju elewacji, w tym: gzymsami i pilastrami oraz na odległość do 1 m, elementami budynków takimi jak: okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
5. przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
6. przeznaczenie – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej działki budowlanej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni każdej działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
7. usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi świadczone na rzecz całego społeczeństwa;
8. wielkość powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, mierzonych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
9. wysokość zabudowy dla budowli lub obiektu małej architektury – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu odpowiednio tej budowli lub obiektu małej architektury;
10. wysokość zabudowy dla budynku – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu.
11. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 2.**

**Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające teren.**

**Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 6.**

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – usługi (w tym usługi publiczne), służące działalności z zakresu: kultury, rozrywki I rekreacji.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:
3. nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
4. od 4,8 m do 6,3, liczonej od granicy działki, od strony północno – zachodniej,
5. od 5,6 m do 6,9, liczonej od granicy działki, od strony północno – wschodniej;
6. parametry budynku:
7. liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja nadziemna,
8. rodzaj dachu - dwuspadowy,
9. wysokość zabudowy dla budynku - maksymalnie 5 m,
10. kąt nachylenia połaci dachowych:

* pomiędzy 20° a 35°,
* dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i innych podobnych,

1. rodzaj pokrycia dachu spadzistego - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blacha prosta;
2. wysokość zabudowy dla małej architektury – maksymalnie 3 m;
3. wysokość zabudowy dla budowli – maksymalnie 10 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa § 8 ust. 3 uchwały;
4. wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,06;
5. maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,06;
6. minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,04;
7. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50 %.
8. Teren U, położony jest w granicach stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 11 ust. 1 uchwały.
9. Teren U, położony jest w granicach obszaru głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w § 12 ust. 1 uchwały.
10. Część terenu U, położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, o którym mowa w § 12 ust. 2 uchwały.

**§ 7.**

Teren zabudowy usługowej, na rysunku planu, wydzielony został za pomocą linii rozgraniczających, które pokrywają się z granicą obszaru objętego planem.

**Rozdział 3.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 8.**

1. W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego:
2. nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
3. zakazuje się rozbudowy budynku;
4. dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, ekrany akustyczne, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona;
5. dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz pokrycia dachów:
7. zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznego wykończenia elewacji i dachów stromych: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i płyt warstwowych;
8. zakazuje się realizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, jak kontenery, przyczepy lub kioski;
9. dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno.
10. Wysokości budowli, ustalone w Rozdziale 2 uchwały, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.
11. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności obowiązuje zgłoszenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

**§ 9**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
2. tereny wymagające kształtowania krajobrazu;
3. krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
4. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu, z uwagi na brak występowania jego elementów chronionych.

**Rozdział 4.**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 10.**

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:
   1. nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2. nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane;
   3. zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem podstawowym dla terenu wydzielonego w planie;
   4. zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
   5. zakazuje się lokalizowania biogazowi oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.
2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:
   1. instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
   2. w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.
3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem U – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
   1. nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
   2. zakazuje się lokalizacji oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z: gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie i zbieranie odpadów), naprawą samochodów i motocykli, demontażem pojazdów;
   3. dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.
5. W zakresie zasad ochrony wód:
   1. nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2. zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe I gruntowe.

**Rozdział 5.**

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,**

**w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 11.**

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego Modrzyca 12 (64 -16/12), ujętego w ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną konserwatorską w planie.
2. W związku z występowaniem stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, w granicy obszaru objętego planem obowiązują przepisy odrębne.

**Rozdział 6.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,**

**na podstawie odrębnych przepisów.**

**§ 12.**

1. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 „Pradolina Barycz-Głogów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q 1%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, dla którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

**Rozdział 7**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**i infrastruktury technicznej.**

**§ 13.**

1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną - ul. Świerkowa.
2. W zakresie parkowania pojazdów, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:
3. w ilości, co najmniej – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących;
4. w tym, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce na każde 20 miejsc wyliczonych zgodnie z zasadą określoną w pkt 1.

**§ 14.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
2. zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
3. dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z realizacją ustaleń planu, na całym obszarze objętym planem;
4. dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
6. ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;
7. dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem biogazowi i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
9. ustala się źródło zasilania - z rozdzielczej sieci wodociągowej;
10. nakazuje się uwzględnienie warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych, w tym poprzez ewentualna budowę hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie gromadzenia i odprowadzenia ścieków:
12. ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
13. zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków bytowo – gospodarczych (jak osadniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe);
14. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
16. nakazuje się postępowanie z odpadami, jak również urządzanie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z gminnym planem gospodarki odpadami;
17. ustala się lokalizowanie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
18. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
19. ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
20. dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
22. źródło zasilania - lokalne niskoemisyjnych źródła ciepła – energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego;
23. dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem biogazowi i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
24. W zakresie usług teletechnicznych, ustala się:
25. obsługę liniami kablowymi;
26. zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

**Rozdział 8.**

**Stawki procentowe.**

**§ 15.**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej 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.

**Rozdział 9.**

**Przepisy końcowe.**

**§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

**§ 17.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.