



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 18 lipca 2016 r.

Poz. 4663

### UCHWAŁA NR XXV/165/16 RADY GMINY PRZEMĘT

z dnia 6 lipca 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Osłonin w rejonie jeziora Górskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Przemęt uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Osłonin w rejonie jeziora Górskiego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt, uchwalonego uchwałą nr XXX/187/12 Rady Gminy Przemęt z dnia 30 października 2012 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przemęt 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 - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 5) usługach turystyki – należy przez to rozumieć zabudowę zakwaterowania turystycznego typu hotel, a także zabudowę konferencyjną, zabudowę związaną z odnową biologiczną typu SPA oraz zabudowę sportu i rekreacji, w tym typu: baseny, korty tenisowe, boiska, place zabaw, parki linowe, plaże oraz pola golfowe, usługi gastronomii oraz usługi zdrowia związane z zakwaterowaniem turystycznym.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług turystyki, oznaczone symbolem UT;
- 2) tereny zieleni naturalnej, łąk i pól, oznaczone symbolem ZO;
- 3) lasy, oznaczone symbolami 1ZL i 2ZL.

**§ 4.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyłączeniem szyldów;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt. 5);
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie UT szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni, na jednej działce, nieprzekraczającej 6 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na terenie UT tablic informacyjnych o wysokości do 3,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 6 m<sup>2</sup>.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem dopuszczonych niniejszym planem usług turystyki, a także z wyłączeniem parkingów;
- 3) nakaz zachowania na terenie UT dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Przemęckiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Natura 2000 Pojezierze Sławskie PLB300011, Obszaru Chronionego Krajobrazu Przemęcko-Wschowskiego i kompleksu leśnego Włoszakowice oraz częściowo w granicach Obszaru Natura 2000 Ostoja Przemęcka PLH300041;
- 5) nakaz ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, w tym przez stosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych i urządzeń;
- 6) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 304.

**§ 6.** W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obejmuje się obszar objęty planem strefą ochrony archeologicznej W, gdzie ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**§ 7.** Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 8.1.** Dla terenu UT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie realizacji każdego, określonego w § 2 pkt 5, rodzaju zabudowy łącznie lub oddzielnie;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych urządzeń i obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów tymczasowych związanych z obsługą usług turystyki;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku portierni, o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, maksymalnej wysokości 4,5 m, o powierzchni zabudowy do 15,0 m<sup>2</sup>, przed nieprzekraczalną linią od strony północnej na wysokości działki nr ewid. 572/112, obręb Radomierz;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,25 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku do 75,0 m;
- 10) dopuszczenie łączenia brył budynków łącznikami komunikacyjnymi w tym wycofanymi w stosunku do elewacji frontowej budynków, przy czym powstała szerokość elewacji frontowej w wyniku łączenia brył budynków nie może być większa niż 110,0m;
- 11) wysokość budynków:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynku: od minimalnej rzędnej terenu przy budynku – 12,0 m od maksymalnej rzędnej terenu przy budynku – 8,0 m, przy czym maksymalna wysokość budynku nie wyżej niż 81,6 m n. p. m.;
- 12) dopuszczenie kondygnacji podziemnych, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 13) dachy dowolne;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych, plaż;
- 16) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 2,5 m względem istniejącego poziomu terenu, przy czym maksymalny zakres niwelacji nie może przekraczać wysokości 74,00 m n.p.m.;
- 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
  - a) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
  - b) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w budynkach gastronomicznych,
  - c) 3 stanowiska na każde 10 łóżek w budynkach zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego,
  - d) 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w pozostałych budynkach.

2. Dla terenów ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szlaków turystycznych i ścieżek edukacyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu.

3. Dla terenu ZO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych.

**§ 9.** Nie podejmuję się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na nie występowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na obszarze planu.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem dla terenu UT:

- a) minimalną szerokość frontu działki – 60 m,
- b) minimalną powierzchnię działki – 80000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 80000 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 50 m<sup>2</sup>.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z drogi gminnej, będącej poza obszarem objętym planem;
- 2) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszczenie ujęcia własnego;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenu UT do sieci kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 10) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % dla terenów objętych planem.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przemęt.

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

Przewodniczący Rady Gminy Przemęt  
(-) Jerzy Dominiak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Osłonin w rejonie jeziora Górskiego

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/165/16  
Rady Gminy Przemęt  
z dnia 6 lipca 2016 r.

Skala 1:1000



Oznaczenia:

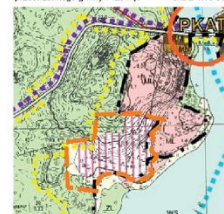
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- UT - tereny usług turystyki
- ZL - lasy
- ZO - teren zieleni naturalnej, łąk i pól
- granica Obszaru Natura 2000 Ostoja Przemęcka

Cały obszar objęty planem obejmuje się strefa ochrony archeologicznej W

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach:

Przemęckiego Parku Krajobrazowego  
Obszaru Natura 2000 Pojezierze Siewskie  
Obszaru Chronionego Krajobrazu Przemęcko-Wichowski i Kompleksu Leśnego

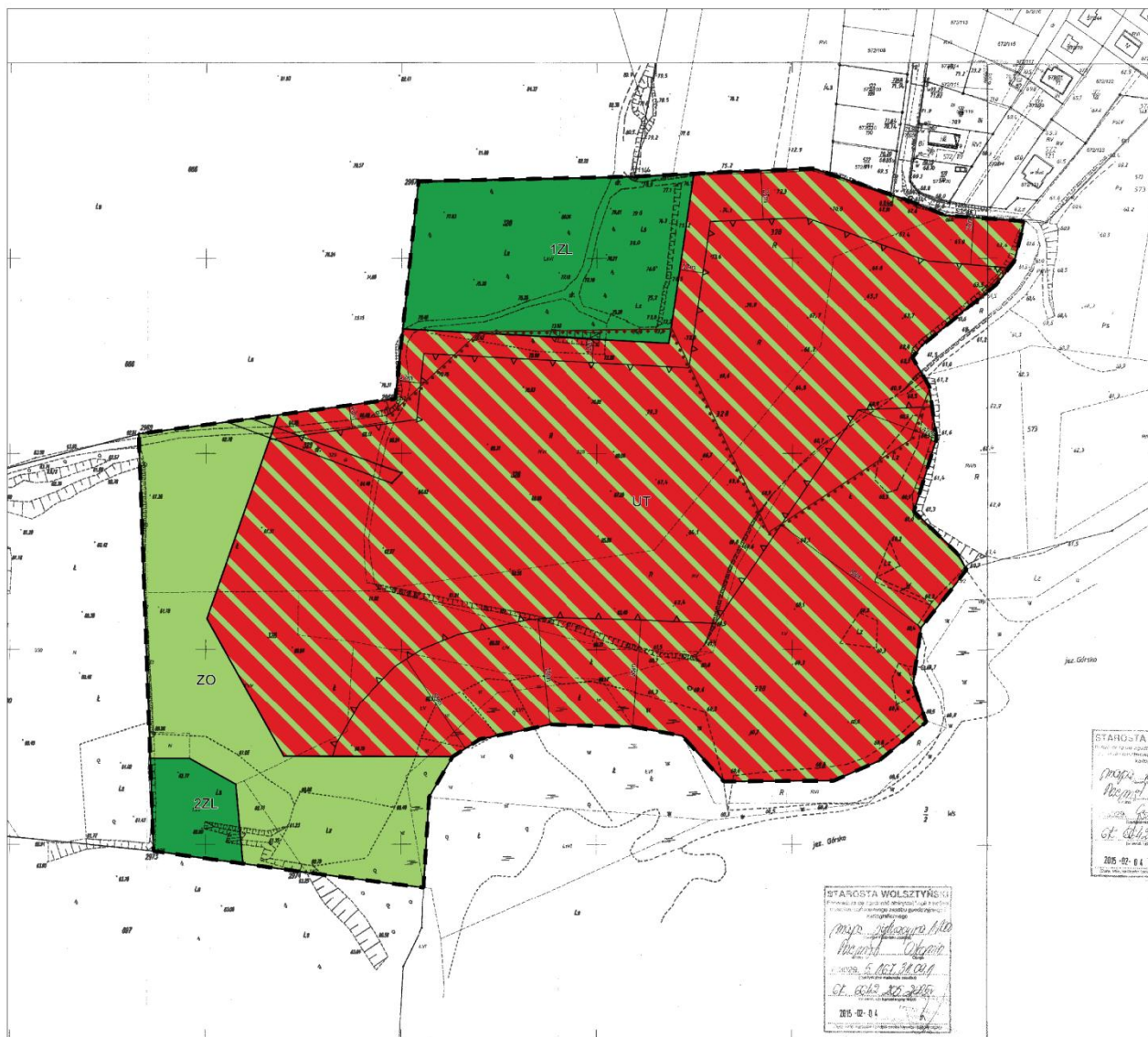
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Przemęt skala 1:10 000



Legenda

- Granica obszaru objętego planem
- UT1 - usługi turystyczne - ośrodki wypoczynkowe SPA w Osłonicy
- ZL - grunty leśne
- R - tereny rolnicze, łąki i pastwiska

Zespół projektowy:  
mgr inż. arch. Filip Koczorowski - projektant główny  
mgr inż. Magdalena Tupa  
mgr Lukasz Bartoszewski  
Filip KOCZOROWSKI kancelaria urbanistyczna  
ul. Teatrowa 5, 60-275 Poznań  
tel. 61 654 22 00, fax 61 654 22 01



STAROSTA WOLSZTYŃSKI  
Przemęt, dnia 5.07.2016 r.  
[Signature]  
2016-02-04

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/165/16  
Rady Gminy Przemęt  
z dnia 6 lipca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBREBU  
EWIDENCYJNEGO OSŁONIN W REJONIE JEZIORA GÓRSKIEGO**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 18 kwietnia 2016 r. do dnia 9 maja 2016 r. W dniu 20 kwietnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) uwagi były przyjmowane do dnia 24 maja 2016 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Przemęt nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/165/16  
Rady Gminy Przemęt  
z dnia 6 lipca 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Przemęt rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. Na obszarze objętym opracowaniem planu nie projektuje się gminnych dróg publicznych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Przemęt.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:**

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.