U C H W A Ł A NR XXVIII/189/2002

Rady Miejskiej Osieczna z dnia 26 marca 2002 roku

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją towarzyszącą :** usługi i działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki we wsi **Wojnowice ,** działka nr 225/1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /t. j. Dz.U. z 2001 roku Nr 142 poz.1591/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804 / oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/149/2001 Rady Miejskiej Osieczna z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Osieczna Rada Miejska Osieczna

u c h w a l a :

zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Osieczna zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Osieczna Nr III/18/94 z dnia 15 listopada 1994 roku / Dziennik Urzędowy Województwa Leszczyńskiego z 1994 r. Nr 16 , poz.91 / obejmującą obszar w obrębie **wsi Wojnowice ,** działka nr 225/1 **zwaną dalej planem.**

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§1.

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu zatytułowany : **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z FUNKCJĄ TOWARZYSZĄCĄ : usługi i działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki** opracowany w skali 1 : 1000 na mapie sytuacyjno-wysokościowej .

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiący załącznik do niniejszej uchwały .
2. Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych gwiazdką, które stanowią treść informacyjną .

§3.

1. Przedmiot ustaleń planu wynika z uchwały Nr XXIII/149/2001 o przystąpieniu do do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Osieczna i zgodnie z potrzebami obejmuje :
   a) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania ,
   b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ,
   c) lokalne warunki , zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów ,
   d) zasady i warunki podziału na działki budowlane .

§4.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :
   1) stworzenie podstaw (warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej) formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania terenów dotychczas w całości użytkowanych rolniczo ,

   2) ochrona interesów publicznych w zakresie maksymalnego zmniejszenia uciążliwości wynikających z funkcji / przeznaczenia terenu /.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do obszaru objętego planem wg zasad określonych w ustaleniach Rozdział II i III uchwały .

§5.

1. Ustalenia dotyczące warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego i kulturowego :
   1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych w sposób nie kolidujący z warunkami przyrodniczymi,

   2) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych , zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód , obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.) ,

   3) ustala się , że prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na gruncie. W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie odtworzyć przecięte ciągi drenarskie , odbudować ciągi melioracyjne itp. ,

   4) ustala się obowiązek powiadomienia państwowej służby ochrony zabytków na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych i prowadzenia w przypadku potrzeby stałego nadzoru archeologicznego w czasie realizacji inwestycji.

2. Ewentualne pogorszenie stanu środowiska , wywołane usługami towarzyszącymi i działalnością gospodarczą nie może przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i przepisami wykonawczymi oraz Polskimi Normami.

3. Do czynników mogących pogorszyć stan środowiska , o których mowa w ust.2 zalicza się :
   1) hałas i drgania,
   2) zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych ,
   3) zanieczyszczenie powietrza ,
   4) odpady.

§6.

Ilekroć w uchwale jest mowa o

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w **§ 1** uchwały,

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały ,

3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Osieczna , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej ,

4) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

5) **wyznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć , że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem,

6) **zieleni** - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej , pokryty nasadzeniami w formie drzew , krzewów , roślin okrywowych i trawy ,

7) **nasyceniu terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu , która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,

8) **intensywność zabudowy kubaturowej** wyrażonej procentem powierzchni działki - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zabudowanego ,

9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie , które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi ,

10) **wysokość obiektów budowlanych** - / budynków / - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu ,

11) **funkcji towarzyszącej : usługi i działalność gospodarcza** - należy przez to rozumieć usługi i działalność gospodarczą nieuciążliwą / określoną przepisami odrębnymi szczegółowymi / ,

12) **zakazywaniu , nakazywaniu lub obwiązywaniu** - należy przez to rozumieć, że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem .

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

- **przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania ,**

- **lokalne warunki , zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów ,**

- **zasady i warunki podziału na działki budowlane .**

§7.

1. Na obszarze o którym mowa w §1 ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu literami / symbolami :

1) **„ 1 MN/U „** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją towarzyszącą : usługi i działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

2) **„ 2 MN/U „** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją towarzyszącą : usługi i działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki .

3) **„ 3 KD „** - teren komunikacji.

2. Linie rozgraniczające tereny o których mowa w pkt 1 określa rysunek planu .

3. Na terenach o których mowa w pkt 1 ustala się następujące warunki , zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów :

1) **„ 1 MN/U „**

a) ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,

b) funkcja towarzysząca to usługi i działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki ,

c) dostępność komunikacyjna z drogi wojewódzkiej nr 432 a następnie od projektowanej drogi **„ 3 KD „** ,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj od krawędzi jezdni drogi nr 432 - 40 m. i od krawędzi jezdni drogi „ 3 KD „ - 5 do 9 m. Zaleca się zastosowanie określonej na rysunku planu zasady lokalizacji projektowanej zabudowy,

e) nieprzekraczalna wysokość obiektów - 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe ,

f) pokrycie budynków dachami spadowymi o kącie nachylenia do 60 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów ,

g) forma architektoniczna obiektów oraz zastosowane elementy architektoniczne winny nawiązywać do tradycji lokalnych i krajobrazu ,

h) obowiązuje nasycenie zielenią nie mniejsze niż 60% powierzchni działki ,

i) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 25 %, powierzchni działki,

j) wysokość posadowienia budynków jednakowa / z tolerancją do 20 cm /,

k) plan dopuszcza w obrębie poszczególnych działek lokalizację wolnostojących obiektów o funkcji gospodarczo-garażowej - nie więcej jednak niż 2 obiekty na działce,

l) plan ustala konieczność wprowadzenia drzewostanu , nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką z zastosowaniem gatunków w szczególności rodzimych i zimozielonych , przede wszystkim w części zachodniej działki ,

ł) plan ustala na działce sąsiadującej z drogą wojewódzką Nr 432 , wzdłuż tej drogi wprowadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym ,

m.) na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy w zależności od rodzaju prowadzonej działalności usługowej i gospodarczej - funkcji towarzyszącej uzyskać właściwe uzgodnienie / przepisy szczególne / ,

n) plan dopuszcza jako funkcję towarzyszącą - usługi i działalność gospodarczą wyłącznie o charakterze nie związanym z emisją gazów oraz produkcją nieczystości w ilościach przekraczających normy przewidziane dla terenów mieszkaniowych .

2) **„ 2 MN/U „**

a) nieprzekraczalna wysokość obiektów 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,

b) plan ustala konieczność wprowadzenia drzewostanu nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką z zastosowaniem gatunków w szczególności rodzimych i zimozielonych , przede wszystkim w części wschodniej działki .

Pozostałe ustalenia dla tej jednostki - terenu w zakresie określonym w pkt 3 są takie same jak dla terenu oznaczonego **„ 1 MN/U „** - z wyjątkiem p.pkt ł) - który nie obowiązuje .

3) **„ 3 KD „** - ulica dojazdowa / jednoprzestrzenna /.
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 8.00 m. i 9.00 m. zgodnie z rysunkiem planu ,

   b) przekrój ulicy jednojezdniowy - zaleca się dwa pasy ruchu ,

   c) nawierzchnia utwardzona,

   d) zaleca się wykonanie chodnika jednostronnego po stronie zabudowy ,

   e) ulica ta - droga pełnić będzie również funkcję drogi dojazdowej do terenu użytków rolnych usytuowanych w sąsiedztwie .

4. Na terenach oznaczonych w planie literami / symbolami **„ 1 MN/U „ i „ 2MN/U „** ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane :

   1) **„ 1 MN/U „**
      a) plan ustala wyznaczenie 6 działek zgodnie z rysunkiem planu,
      b) szerokość frontu działek , z wyjątkiem działki usytuowanej przy drodze Nr 432 , nie mniejsza niż 21 m.

   2) **„ 2 MN/U „**
      a) zasady podziału tego terenu na działki ustala rysunek planu ,
      b) szerokość frontu poszczególnej działki nie mniejsza niż 23,00 m. ,
      c) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m2 .

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 8.

1. Plan ustala następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej .
   1) na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego z istniejącej sieci energetycznej w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem ,

   2) z uwagi na fakt, że wzdłuż drogi woj. Nr 432 przebiega podziemne uzbrojenie telekomunikacyjne po stronie projektowanej zabudowy /głębokość 60 - 80 cm /, w celu uzyskania dostępu do sieci telekomunikacyjnej na etapie uzyskania decyzji o warunkach realizacji należy uzyskać właściwe uzgodnienie z Telekomunikacją Polską S.A.,

   3) konieczność budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki i obowiązkowe podłączenie do kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki na oczyszczalnię po jej zrealizowaniu,

   4) odprowadzenie wód deszczowych do wód otwartych pod warunkiem ich podczyszczenia,

5) zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia , docelowo podłączenie do zewnętrznego systemu zbiorczego ,

6) ustala się wprowadzenie segregacji odpadów " u wytwórcy „ także pod kątem ewentualnego recyklingu , gromadzenia ich w wyznaczonych miejscach i specjalistycznych kontenerach w obrębie wyłącznie własnej działki oraz wywozu przez wyspecjalizowane firmy wg przepisów szczególnych ,

7) plan ustala zastosowanie ekologicznych nośników energii ciepła / gaz , energia elektryczna , olej opałowy /,

8) w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej . Należy również zapewnić możliwość i warunki do prowadzenia działań ratowniczych ,

9) podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe .

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony środowiska kulturowego

§9.

Strefą ochrony archeologicznej „ W „ obejmuje się cały obszar planu . Na obszarze objętym przedmiotem zmiany zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne 63-25/45. Działalność inwestycyjna w strefie „ W „ na etapie lokalizacji i projektowania wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
W obrębie stanowiska archeologicznego działalność inwestycyjna możliwa jest po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych .

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe

§10.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy z dnia z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym , w stosunku do obszaru objętego planem , ustala się w wysokości **20** %.

§11.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku / Dz.U. Nr 16 z dnia 22 lutego 1995r poz.78 z późniejszymi zmianami / niniejszym

planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych we wsi Wojnowice :
- kl IVb o powierzchni 1.39 ha (Decyzja Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31.08.2001r Nr GN. Le - 77110/12/2001)

- kl VI o powierzchni 0.31 ha na cele określone w niniejszej uchwale.

§12.

Traci moc uchwała Nr III/18/94 Rady Miasta i Gminy Osieczna z dnia 15 listopada 1994 r / Dziennik Urzędowy Województwa Leszczyńskiego z 1994 r. Nr 16 poz. 91/ w stosunku do obszaru objętego niniejszym planem .

§13.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Osieczna .

§14.

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

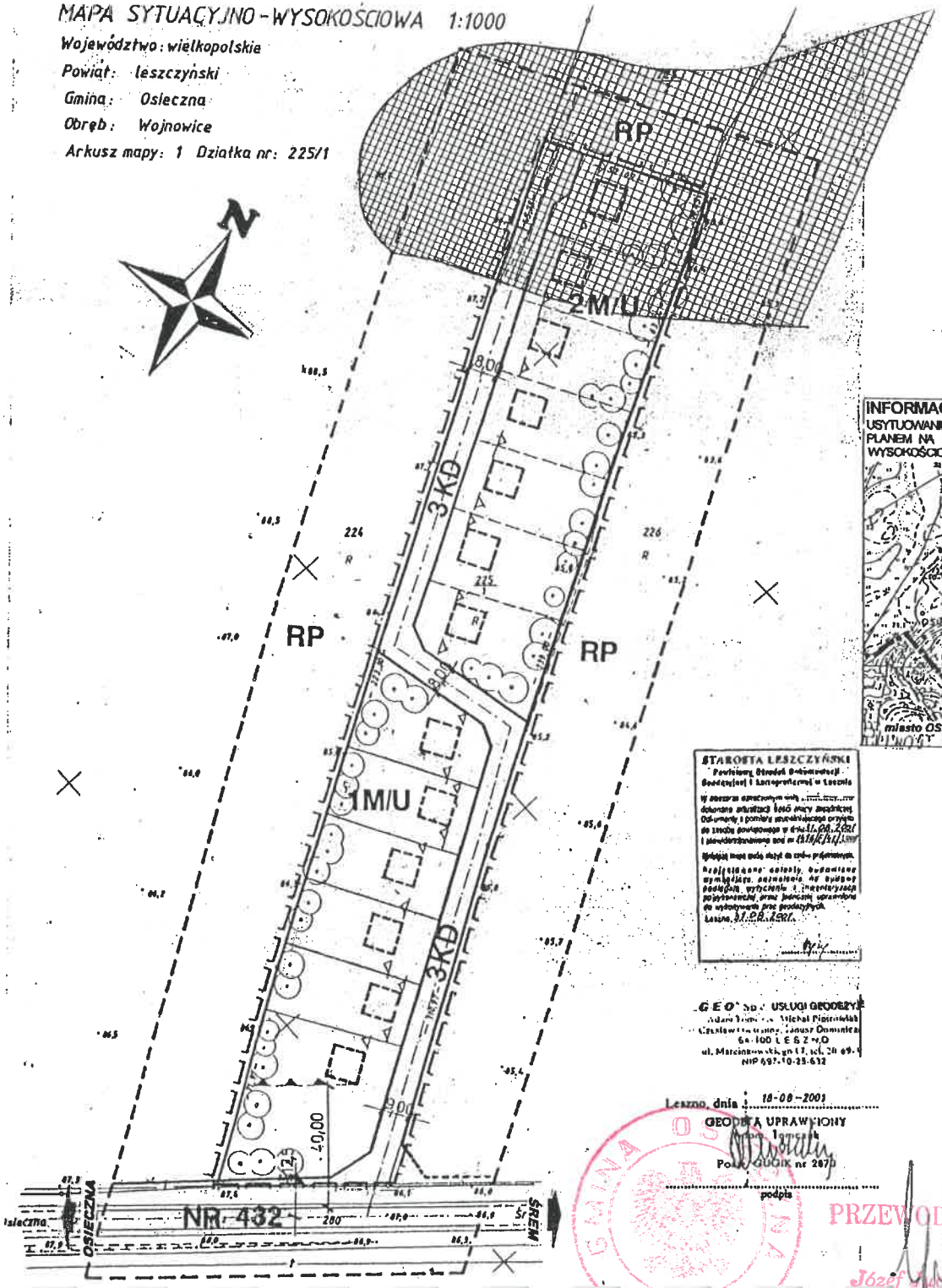
GMINA OSIECZNA

PRZEWODNICZĄCY

Józef [illegible]

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA 1:1000

Województwo: wielkopolskie
Powiat: leszczyński
Gmina: Osieczna
Obręb: Wojnowice
Arkusz mapy: 1 Działka nr: 225/1



STAROSTA LESZCZYŃSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lesznie
w zbiorze opracowań ... dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej. Odstępy i pomiary sytuacyjno-wysokościowe przyjęto ... i sporządzonego ... w skali 1:1000 ...
Wydającego mapę ... za treść przedmiotową.
Przestrzegano: ... wymagania, zarządzenia, ... Lesznie, 27.08.2001

GEO[illegible] USŁUGI GEODEZYJNE
[illegible] Michał Pieniążek
[illegible] Łukasz Domański
64-100 LESZNO
ul. Marcinkowskiego 17, tel. 20 69-[illegible]
NIP 697-10-29-632

Leszno, dnia 18-08-2001
GEODETA UPRAWNIONY
[illegible] Tomczak
Poz. EGiK nr 2870
podpis

PRZEWODNICZĄCY
Józef [illegible]niewicz

RYSUNEK PLANU

WIEŚ **WOJNOWICE** dz. 225/1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z FUNKCJA TOWARZYSZACĄ : usługi i działalności gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki

skala 1: 1000

0 30 50 100 M
10 10

INFORMACJA GRAFICZNA
USYTUOWANIE TERENU OBJĘTEGO PLANEM NA MAPIE SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ w skali 1:10000



ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR XXVIII/189/2002
RADY MIEJSKIEJ OSIECZNA
z dnia 26 marca 2002 r.

OGŁOSZONO
w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego
NR ..... poz. .....
z dnia .....

OZNACZENIA:

OZNACZENIA OGÓLNE (LINIOWE)

- granica obszaru objętego planem
- granica opracowania
- linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania /przeznaczenia/ obowiązująca
- linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania /przeznaczenia/ postulowana
- linia podziału wewnętrznego- obowiązująca
- linia podziału wewnętrznego- postulowana
- nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wojewódzkiej NR 432
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- stanowisko archeologiczne 63-25/45

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU

- M/U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją towarzyszącą; usługi i działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki
- RP — teren upraw polowych
- tereny komunikacji w tym: KD – droga dojazdowa; NR 432 –droga wojewódzka
- projektowana zieleń wielopoziomowa

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- zasady lokalizacji projektowanej zabudowy

Biuro Projektowe

Projektant: mgr inż. arch. Maria Pierczyńska upr. w plan. przest. nr ew. 6087
opracowenie: tech. Eleonora Gambet, tech. Danuta Leciejewska
WYKONAWCA OPRACOWANIA:
GŁÓWNY PROJEKTANT
WOJTYŃ

zespół autorski:
temat: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ z FUNKCJA TOWARZYSZACĄ: usługi i działalność gospodarcza o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki
RYSUNEK PL
skal