U C H W A Ł A NR XIV/101/2007

Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 28 grudnia 2007 roku

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Osiecznej.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr V/34/2007 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 1 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Osiecznej **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Osiecznej** po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Osieczna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/148/2001 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 28 czerwca 2001 r., zmienionego uchwałą Nr XXXII/203/2006 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 28 września 2006 r.

§ 1.

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik graficzny zatytułowany: „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Osiecznej", opracowany w skali 1:500, 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.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek miasta Osieczna.

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 dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **„KDW"**;
   3) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **„KX"**.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
   1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ustalone planem;
   3) linie podziału wewnętrznego - postulowane;
   4) linie podziału wewnętrznego - ustalone planem;
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   6) obowiązujące linie zabudowy.
3. Na rysunku planu postulowanymi ustaleniami są:
   linie podziału wewnętrznego - postulowane.

§ 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu „Krzywińsko -Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra".
2. Dla projektowanej zabudowy stosować ekologiczne /niskoemisyjne/ sposoby ogrzewania oparte na nośnikach energii cieplnej nieuciążliwych dla środowiska oraz wykorzystujące urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emitowanego zanieczyszczenia.
3. Pełne wykorzystanie i ochrona dotychczas istniejącego drzewostanu z ograniczeniem wycinki do niezbędnego minimum oraz stosowanie nowych nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką o charakterze izolacyjnym z zalecanym zastosowaniem gatunków wyłącznie rodzimych o gęstym poszyciu, zimozielonych, a także wykonania zabiegów ochronnych dla przywrócenia i zachowania właściwego stanu higieny istniejących siedlisk.
4. Realizacja projektowanej zabudowy w obrębie jednostki bilansowej **„2MN"** nie może naruszać i zmieniać istniejącej konfiguracji terenu /ukształtowania skarpy/.

§ 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Cały teren objąć strefą „W" ochrony archeologicznej. Jest to teren cenny archeologicznie. Wokół Jeziora Łoniewskiego zlokalizowane są liczne stanowiska archeologiczne.
2. Działalność inwestycyjna w strefie ochrony archeologicznej możliwa jest po uzyskaniu uzgodnienia Konserwatora Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

§ 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Zakazuje się budowy specjalnych konstrukcji podtrzymujących powierzchnię reklamową. Na obszarze przestrzeni publicznej - **„4KX"**, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i reklam.

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      a) KDW - droga wewnętrzna;
      b) KX - ciąg pieszy;
   2) powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu;
   3) zapewnić drogi pożarowe.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
   1) zasady ogólne uzbrojenia:
      zaleca się realizację inwestycji pod warunkiem uzbrojenia terenu w instalacje infrastruktury technicznej;
   2) sieci infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacji prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, bądź ciągu pieszego;
   3) działki pod zabudowę uzbroić indywidualnymi przyłączami wodociągowymi;
   4) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przykanaliki do sieci kanalizacyjnej i deszczowej. Na terenach nieuzbrojonych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się alternatywne rozwiązania niemające negatywnego oddziaływania na środowisko /budowa szczelnych szamb/;
   5) przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego z Urzędu Miasta i Gminy w Osiecznej;
   6) zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi w związku z wprowadzeniem systemu komunikacyjnego;
   7) sieć wodociągową należy prowadzić w ulicach jednocześnie zapewniając zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych;
   8) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji w granicach działek budowlanych i dróg.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
   2) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektrycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
   3) wprowadzanie ekologicznych nośników energii ciepła /gaz, energia elektryczna, olej opałowy itp./;
   4) planowane sieci elektroenergetyczne należy lokalizować na terenach ogólnie dostępnych dróg i ciągów pieszych;

5) złącza kablowe odbiorców należy lokalizować w granicach działek;
6) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicach działek budowlanych i dróg.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
   1) w zakresie podłączenia sieci telefonicznej należy rozbudować infrastrukturę telekomunikacyjną i połączyć z istniejącym systemem miasta na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
   2) projekt rozbudowanej infrastruktury telekomunikacyjnej dla terenów zabudowanych opracować przyjmując zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji w liniach rozgraniczających dróg.
6. Zasady gospodarki odpadami stałymi:
   1) gromadzenie i usuwanie odpadów oprzeć na istniejącym systemie oczyszczania miasta i gminy;
   2) ustala się gromadzenie odpadów stałych w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości;
   3) wprowadzenie systemu segregacji odpadów, gromadzenia w specjalistycznych kontenerach i wywozu przez wyspecjalizowane firmy według przepisów szczególnych.

Rozdział II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **„1MN"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu wyznacza usytuowanie elewacji frontowej budynków, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy. W obrębie jednostki należy stosować również ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach szczególnych.
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 30%.
4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego i gospodarczego.
6. Zabudowa mieszkaniowa:
   1) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
   2) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   3) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
7. Zabudowa gospodarcza:
   1) wysokość: jedna kondygnacja;
   2) dachy jednospadowe lub dwuspadowe;
   3) usytuowanie: plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
   4) zakazuje się zmiany użytkowania budynków gospodarczych na funkcje mieszkaniowe.

8. Zaleca się kształtowanie architektury zabudowy i jego otoczenia nawiązując do lokalnej tradycji i krajobrazu.

§ 8.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **„2MN"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu wyznacza usytuowanie elewacji frontowej budynków, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy. W obrębie jednostki należy stosować również ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach szczególnych.
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 30%.
4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość na każdej działce lokalizacji budynku mieszkalnego i gospodarczego.
6. Zabudowa mieszkaniowa:
   1) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; poziom zerowy - max. 0,5 m; wysokość budynków w stosunku do projektowanej drogi wewnętrznej „3KDW" nie więcej niż 7,5 m;
   2) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   3) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
7. Zabudowa gospodarcza:
   1) wysokość: jedna kondygnacja;
   2) dachy jednospadowe lub dwuspadowe w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   3) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w sposób taki, że dwa budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
   4) zakazuje się zmiany użytkowania budynków gospodarczych na funkcje mieszkaniowe;
   5) zaleca się, aby obiekty gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi /zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji/.
8. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem „3KDW".
9. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:
   1) liczba wydzielonych działek: nie więcej niż 7 i nie mniej niż 4;
   2) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi lub frontu drogi „3KDW";
   3) zbliżona lub porównywalna powierzchnia poszczególnych działek;
   4) minimalna powierzchnia działki ok. 500 m^2.
10. Plan ustala utrzymanie podobnego lub zbliżonego charakteru architektonicznego dla wszystkich obiektów w tej jednostce. Zaleca się kształtowanie architektury zabudowy i jej otoczenia nawiązując do lokalnej tradycji i krajobrazu.

§ 9.

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **„3KDW"** ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu.
2. Połączenie z układem komunikacyjnym zewnętrznym do drogi publicznej /ulica M. C. Skłodowskiej/.
3. Określa się przekrój ulicy jednoprzestrzenny lub jednojezdniowy z chodnikiem wzdłuż zabudowy.
4. Nawierzchnię utwardzić ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
5. Dopuszcza się, w zależności od potrzeb, przeprowadzenie urządzeń sieciowych i liniowych w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 10.

Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **„4KX"**, ustala się zasady budowy systemów komunikacji:

1. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
2. Połączenie z układem komunikacyjnym zewnętrznym do drogi publicznej /ulica Gostyńska/.
3. Nawierzchnię utwardzić ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
4. Dopuszcza się, w zależności od potrzeb, przeprowadzenie urządzeń sieciowych i liniowych w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 11.

Zgodnie art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami/ dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Osiecznej.

§ 13.

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

GMINA OSIECZNA

PRZEWODNICZĄCY

Roman Lewicki

6. W związku z art. 17 ust. 8 ustawy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Osiecznej nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
7. Dnia 20 września 2007 r. w „Panoramie Leszczyńskiej" Nr 38 (1441) ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (art. 17 ust. 10 ustawy).
8. W dniach od 28 września 2007 r. do 22 października 2007 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się dnia 8 października 2007 r. - 6 listopada 2007 r. minął termin składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Z dyskusji sporządzono protokół.
9. W czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu uwag nie złożono.
10. Aktualnie prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Osiecznej zarówno w części formalno - prawnej jak i merytorycznej zostały zakończone.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Osiecznej uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Osiecznej, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do projektu planu uwagi nie zostały złożone.

Część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcie stanowią załączniki do uchwały.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:500.
3. Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu.
4. Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY W OSIECZNEJ

BURMISTRZ

Stanisław Głapiak