U C H W A Ł A NR XXVII/247/2009

Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 25 czerwca 2009 roku

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miejscowości Kąkolewo.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także w związku z uchwałą Nr XXI/165/2008 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 30 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miejscowości Kąkolewo 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 roku /ze zmianami/, Rada Miejska w Osiecznej **u c h w a l a,** co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miejscowości Kąkolewo, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
   1) Rysunek planu w skali 1 : 1000 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. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawiera część działki o numerze ewidencyjnym 310 w obrębie miejscowości Kąkolewo.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego.

§ 2.

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 graficznym do niniejszej uchwały.

4. **Przepisach szczególnych lub odrębnych** - rozumie się przez to inne przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię głównej fasady budynku i linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, w tym stacjami transformatorowymi lub urządzeniami terenowymi komunikacji, w tym dojściami, dojazdami, parkingami terenowymi, ogrodzeniami, chodnikami.
6. **Liczbie kondygnacji** - rozumie się przez to liczbę kondygnacji użytkowych naziemnych budynku.
7. **Wysokości budynku** - rozumie się przez to wymiar mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji.
8. **Powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię pokrytą roślinnością na gruncie rodzimym.

Rozdział II
ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 3.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **„MN”**.
   2) Tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **„KD”.**
   3) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **„KDW”.**
2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
   1) Granice obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalone planem.
   3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Na rysunku planu, linie podziału wewnętrznego oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania - postulowane, są liniami postulatywnymi.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku plan i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny.

§ 4.

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 zaleca się 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. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pylących i emitujących odór/.
4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
5. Wskazuje się, iż tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 5.

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

1. Cały teren objęty jest strefą „W" ochrony archeologicznej. Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie konserwatorskiej „W" są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.
2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków.

§ 6.

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

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i wodociągowej/, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg. W przypadku konieczności dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w innych jednostkach bilansowych.
3. 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) KD - rezerwa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej.
   2) Powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu.
   3) Zakaz wprowadzania dróg wewnętrznych w granicach jednostek bilansowych oznaczonych symbolem MN.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
   1) Zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych.
   2) Działki pod zabudowę uzbroić indywidualnymi przyłączami wodociągowymi.
   3) Zaopatrzenie w wodę ustala się z sieci wodociągowej.
   4) Ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Na terenach nieuzbrojonych do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.
   5) Docelowo ustala się podłączenie kanalizacji sanitarnej i wodociągowej do zewnętrznego systemu sieci wiejskiej.
   6) Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg docelowo do sieci kanalizacji deszczowej.
   7) Plan ustala możliwość zagospodarowania wód opadowych na terenie własnej działki z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
   8) Przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego od właściwego zarządcy sieci.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:
   1) Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć zewnętrzną po uzgodnieniu z dysponentem sieci i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
   2) Docelowo plan ustala skablowanie istniejącej linii SN położonej wzdłuż ul. Gruszkowej.

3) Złącza kablowe odbiorców należy lokalizować w granicach działek.
4) Zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami nn.
5) Dopuszcza się lokalizację dodatkowych urządzeń w zakresie energetyki np. stacji transformatorowych w obrębie terenów oznaczanych symbolem „1-5MN" w najbliższym sąsiedztwie terenów komunikacji.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
   1) Podłączenia sieci telefonicznej ustala się poprzez budowę infrastruktury telekomunikacyjnej i połączenie z istniejącym systemem zewnętrznym na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
   2) Możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci. Nie zezwala się na budowę sieci napowietrznych.
   3) Projektowaną sieć infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.
   4) Zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.
7. Zasady gospodarki odpadami:
   1) Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
   2) Ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej.
   3) Zaleca się wprowadzenie systemu segregacji odpadów, gromadzenia w specjalistycznych kontenerach i wywozu przez wyspecjalizowane firmy według przepisów szczególnych.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7.

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

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,00 m, 7,00 m i 10,00 m od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu.
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki.
4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu /lub gospodarczo-garażowego/.
6. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.
7. Zabudowa mieszkaniowa:
   1) Wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
   2) Dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym.
   3) Możliwość podpiwniczenia budynku.
8. Zabudowa gospodarcza i garaż /gospodarczo-garażowa/:
   1) Wysokość: jedna kondygnacja.
   2) Dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy.
   3) Usytuowanie budynku:
      a) na zapleczu działki;

b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt.

4) Usytuowanie garażu - dowolnie jako budynek wolnostojący, dobudowany bądź wbudowany.
5) Zaleca się, aby obiekty gospodarcze i garaż w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji).

9. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:
   1) Linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.
   2) Minimalna powierzchnia działki 700 m².
10. Dostępność komunikacyjna z terenu:
   1) Drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem „6KDW".
   2) Drogi gminnej oznaczonej nr geod. 309.
   3) Drogi gminnej /ul. Gruszkowa/.

§ 8.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **„2MN" i „3MN"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
   1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących.
   2) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub bliźniacza i wolnostojąca dla działek budowlanych mających dostępność komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem jednostki bilansowej „7KDW".
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 7,00 m i 10,00 m od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu.
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do: 30 % dla zabudowy wolnostojącej, 45 % dla zabudowy bliźniaczej i 50 % dla zabudowy szeregowej powierzchni działki.
4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30 % całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość lokalizacji na każdej działce budynku mieszkalnego, w przypadku zabudowy wolnostojącej także budynku gospodarczego i/lub budynku garażu bądź budynku garażowo-gospodarczego.
6. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.
7. 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, ceglastoczerwonym.
   3) Możliwość podpiwniczenia budynków.
   4) W przypadku zabudowy szeregowej plan ustala możliwość zastosowania zarówno dachów spadowych jak i płaskich.
8. Zabudowa gospodarcza i garaż /gospodarczo-garażowa/:
   1) Wysokość: jedna kondygnacja;
   2) Dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
   3) Usytuowanie budynku:
      a) na zapleczu działki;
      b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w sposób taki, że dwa lub cztery budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
   4) Usytuowanie garażu: zabudowa wolnostojąca i bliźniacza - dowolnie jako budynek wolnostojący, dobudowany bądź wbudowany.

5) Usytuowanie garażu: zabudowa szeregowa - garaż wbudowany.
6) Zaleca się, aby obiekty gospodarcze i garaż /obiekty gospodarczo-garażowe/ w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji).

9. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu i treść uchwały. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:
   1) Linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi dróg.
   2) Dla terenu części jednostek bilansowych „2MN" i „3MN":
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,00 m;
      b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej /z dostępnością z drogi oznaczonej symbolem „7KDW"/, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,00 m;
      c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej /z dostępnością z drogi oznaczonej symbolem „7KDW"/, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 6,50 m.
   3) Dla części jednostek bilansowych posiadających dostępność komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolami „6KDW" i „8KDW", powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 700 m².
10. Dostępność komunikacyjna z:
    1) Dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: „6KDW", „7KDW" i „8KDW".
    2) Drogi gminnej /ul. Gruszkowa/.

§ 9.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **„4MN"** i **„5MN"** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 7,00 m i 10,00 m od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu.
3. Maksymalna powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki.
4. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40 % całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu /lub gospodarczo-garażowego/.
6. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.
7. Zabudowa mieszkaniowa:
   1) Wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
   2) Dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym;
   3) Możliwość podpiwniczenia budynku.
8. Zabudowa gospodarcza i garaż /gospodarczo-garażowa/:
   1) Wysokość: jedna kondygnacja.
   2) Dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy.
   3) Usytuowanie budynku:
      a) na zapleczu działki;
      b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt.
   4) Usytuowanie garażu - dowolnie jako budynek wolnostojący, dobudowany bądź wbudowany.
   5) Zaleca się, aby obiekty gospodarcze i garaż/obiekty gospodarczo-garażowe/ w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi

(zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji).

9. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:
   1) Linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.
   2) Minimalna powierzchnia działki 700 m².
10. Dostępność komunikacyjna z terenu:
   1) Drogi gminnej /ul. Gruszkowa/.
   2) Dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami „8KDW" i „9KDW".

§ 10.

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **„6KDW"**, **„7KDW"**, **„8KDW"** i **„9KDW"** ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Szerokość w liniach rozgraniczających - 7,00 m zgodnie z rysunkiem planu.
2. Połączenie z układem komunikacyjnym zewnętrznym - do drogi gminnej /ul. Gruszkowa/.
3. Ustala się przekrój ulicy jednoprzestrzenny.
4. Nawierzchnię utwardzić ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
5. Przestrzeń drogi w liniach rozgraniczenia może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Droga zakończona placem manewrowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Dla terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **„10KD"** i **„11KD"** ustala się zasady budowy systemu komunikacji:
Przeznaczenie terenu - rezerwa terenu pod poszerzenie istniejących dróg gminnych.

Rozdział IV
USTALENIA KOŃCOWE

§ 12.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku 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.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Osieczna.

§ 14.

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

PRZEWODNICZĄCY