Uchwała Nr XXXII/295/2010
Rady Miejskiej w Osiecznej
z dnia 16 lutego 2010 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80 , poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Osiecznej nr XVIII/139/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie miejscowości Kąkolewo, gmina Osieczna – działka o numerze ewidencyjnym 334, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osieczna – zmiana Studium uchwalona Uchwałą Nr XXX/274/2009 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 17 grudnia 2009 roku

Rada Miejska w Osiecznej uchwala co następuje:

§ 1. 1.Plan obejmuje obszar skrajnej, wschodniej części miejscowości Kąkolewo, gmina Osieczna ograniczony odpowiednio:
- od północy – pasem gminnej drogi lokalnej oraz terenami planowanej zabudowy mieszkaniowej,
- od wschodu – terenami upraw rolnych,
- od południa – pasem rowu melioracyjnego i terenami upraw rolnych,
- od zachodu – pasem drogi lokalnej oraz terenem upraw rolnych i terenem urządzeń kanalizacyjnych,

2. Granice planu określa rysunek, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki :
1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
2) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Osiecznej w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Osiecznej w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 3. Przedmiot i zakres ustaleń planu:
1) Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .
2) Zakres ustaleń planu jest zgodny z art.15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną odległość lokalizacji budynków od linii rozgraniczającej obszar przeznaczony pod zabudowę,

5) **dopuszczalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość od terenu do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu dachu bez masztów odgromnikowych, anten i kominów w metrach (nie dotyczy akcentów architektonicznych),
6) **zbiorczych sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i obiekty obsługujące więcej niż jedną działkę,

§ 5. 1. Rysunek planu obowiązuje w granicach terenu objętego planem.
2. Liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe i merytoryczne.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu :
1) Przeznaczenie (funkcja) terenów,
2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 6. 1.Ustala się następujące przeznaczenie terenów :
1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej wysokiej,
3) **KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna,
4) **KDL-r** – teren komunikacji – rezerwa pod poszerzenie drogi gminnej lokalnej,
5) **E** – teren energetyki – stacja transformatorowa.
2. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny funkcjonalne i działki, liniami rozgraniczającymi:
1) ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o różnym sposobie użytkowania,
2) ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o tym samym sposobie użytkowania,
3) postulowanymi rozdzielającymi tereny o tym samym sposobie użytkowania.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu – załącznik nr 1.
4. Ustala się następujące wskaźniki w zakresie podziału i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej:
1) minimalna powierzchnia działki – 800 m2,
2) minimalna szerokość działki – 20 m,
3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%
4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%
5) zakazuje się wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi,
6) wysokość wszelkich dopuszczonych elementów zagospodarowania terenu – maksymalnie do 30,0 m od poziomu terenu.
5. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

§ 7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:
1) Wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu,
2) Zachowanie linii zabudowy, gabarytów budynków i wielkości powierzchni zabudowy.

§ 8. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „ Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra” . Zagospodarowanie terenu spełniać musi wymogi ochrony określone dla ww. obszaru;
2) Warunki realizacji przedsięwzięć na obszarze objętym planem podlegają uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu;

3) Obszar objęty planem położony jest poza terenami stref ochronnych ujęć wody i poza obszarem występowania podlegających ochronie użytecznych warstw wodonośnych;
4) Warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjęta i rozplanowana w obrębie obszaru objętego planem;
5) Nakazuje się ochronę istniejącej zieleni i jej wzbogacanie poprzez nowe nasadzenia.

§ 9. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) Teren planu objęty jest strefą ochrony archeologicznej „W" ,
2) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie objętym planem podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
1) **KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna,
2) **KDL-r** – teren komunikacji – rezerwa pod poszerzenie drogi gminnej, lokalnej,
3) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej wysokiej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację chodników, elementów małej architektury, takich jak: ławki, przystanki autobusowe, o ile nie koliduje to z użytkowaniem terenu.
3. Zakazuje się grodzenia terenów publicznych stałymi elementami ogrodzeniowymi.
4. Dopuszcza się sytuowanie w przestrzeniach publicznych sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny stanowią:
1) Graniczące z obszarem planu - droga gminna i droga lokalna,
2) Droga wewnętrzna – 8 KDW.

§ 12. 1. Ustala się następujące ogólne zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
1) Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu – sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury;
2) Ustala się lokalizację zbiorczych sieci infrastruktury technicznej w pasie drogi oznaczonej symbolem **8 KDW**.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
1) W zakresie zaopatrzenia w wodę :
a) Ustala się dostawę wody z istniejącego wodociągu zlokalizowanego w drodze gminnej, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,
b) Średnica projektowanego wodociągu zapewniać musi dostawę wody do celów komunalnych i przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2) W zakresie gospodarki ściekowej:
a) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego kolektora ø 250mm zlokalizowanego w drodze gminnej, poprzez realizację kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci. Technologia i sposób wykonania kanalizacji zapewniać musi jej całkowitą szczelność,
b) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych. Zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków muszą być całkowicie szczelne i posiadać odpowiedni atest. Nie dopuszcza się montażu zbiorników z elementów prefabrykowanych (kręgów). Ścieki ze zbiorników bezodpływowych muszą być

systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,

c) Ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i podłączenie sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i uruchomieniu na obszarze objętym planem,

d) Na obszarze objętym planem zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,

e) Ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek.

3) W zakresie gospodarki odpadami stałymi:

a) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z obowiązującym Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Osieczna,

b) Ustala się czasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek,

c) Ustala się obowiązek segregacji powstających odpadów; pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów lokalizować w pasie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8 KDW, lub na terenie zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem 6 ZI,

d) W celu dalszej przeróbki odpadów - odzysku lub unieszkodliwiania, ustala się ich wywóz poza obszar objęty planem, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia,

e) Masy ziemne z wykopów zagospodarowywać w granicach własnej działki; w przypadku braku takiej możliwości urobek wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne.

4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) Ustala się zasilanie energetyczne ze stacji transformatorowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, na działce o numerze ewidencyjnym 5,

b) W przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną przekraczającego możliwości istniejącej stacji i sieci elektroenergetycznych ustala się lokalizacje na terenie oznaczonym 7E kontenerowej stacji transformatorowej SN/n.n. wraz z liniami SN i nn.,

c) Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do działek poprzez realizację kablowego systemu energetycznego niskiego napięcia; dopuszcza się lokalizację szafek kablowych w granicach pasów drogowych.

5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) Ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach wydzielonych działek,

b) Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj.: paliw płynnych , gazowych i stałych (np. biomasa, drewno itp.) oraz alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.

6) W zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem, po rozbudowie systemu gazowniczego miejscowości Kąkolewo, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,

b) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu; lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

7) W zakresie telekomunikacji:

a) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego miejscowości Kąkolewo lub realizację sieci innego operatora , na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,

b) Ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego.

§ 13. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1 MN do 5 MN** – ustala się przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 :
   1) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich i hodowli zwierząt,
   2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,
   3) dopuszcza się lokalizację ogrodów zimowych, basenów kąpielowych i zbiorników wodnych oraz innych obiektów małej architektury,
   4) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzeń frontowych o wysokości do 1,50m o formie zharmonizowanej z charakterem budynków .
3. Podział terenu, o którym mowa w ust.1 na działki zabudowy:
   1) Wprowadza się sugerowany podział na działki zabudowy – według rysunku planu;
   2) Dopuszcza się inny podział z zachowaniem warunków określonych w § 6 pkt.4.
4. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Lokalizacja budynków w stosunku do granic działek:
      a) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej pasy drogowe – drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **8KDW** i drogi lokalnej oraz terenu komunikacji oznaczonego symbolem **9 KDL-r** według rysunku planu,
      b) na terenie oznaczonym symbolem **5MN** zakazuje się zabudowy w pasie o szerokości min. 5,0m od linii rozgraniczającej istniejący rów melioracyjny,
      c) od granic z sąsiadem, wzdłuż których nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy szczególne i odrębne,
      d) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garażowych w granicy działki;
   2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej:
      a) budynki kształtować w nawiązaniu do tradycyjnej architektury zabudowy jednorodzinnej, z zastosowaniem materiałów wykończeniowych typu klinkier, kamień, dachówka lub imitacja, tynki, drewno,
      b) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25º do 45º lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 5º,
      c) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe); maksymalnie – od poziomu terenu do gzymsu lub okapu 6,0 m, do kalenicy dachu - 10,0 m.
   3) Obowiązująca forma dopuszczonej zabudowy garażowej i gospodarczej:
      a) maksymalna wysokość – do 1 kondygnacji nadziemnej, od poziomu terenu do najwyżej położonego gzymsu lub okapu 3,5 m; do kalenicy dachu 6,0 m.
      b) forma zabudowy nawiązująca do zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie działki .
   4) Dostępność komunikacyjna działek – z dróg lokalnych i drogi wewnętrznej **8 KDW** – według rysunku planu.
5. Pełen zakres ustaleń dla terenu 1 MN - 5 MN oprócz §13 stanowią przepisy §6 – §12 niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 ZI** – ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren zieleni izolacyjnej wysokiej**,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
   1) nakaz obsadzenia terenu zielenią wysoką , średnią i niską,
   2) zakaz budowy obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją terenu , z wyjątkiem wymienionych w punkcie 4),
   3) zakaz budowy ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń obiektów infrastruktury technicznej,

4) dopuszcza się lokalizację: obiektów usługowo-handlowych o wielkości do 35m^2 powierzchni zabudowy, małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
5) dopuszcza się lokalizację chodników, parkingów i placyków wypoczynkowych.

3. Pełen zakres ustaleń dla terenu 6 ZI oprócz § 14 stanowią przepisy § 6-12 niniejszej uchwały.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 E** – ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej 15 / 0,4 KV oraz liniowej infrastruktury elektroenergetycznej SN i nn.
3. Pełen zakres ustaleń dla terenu **7 E** oprócz § 15 stanowią przepisy § 6-12 niniejszej uchwały.

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 KDW** – ustala się przeznaczenie terenu – **tereny komunikacji - droga wewnętrzna.**
2. Ustalenia dotyczące drogi, o której mowa w ust.1:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
   2) droga pieszo-jezdna bez wyodrębnionych chodników,
   3) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację: zieleni i miejsc parkingowych.
3. W liniach rozgraniczających drogi ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
4. Utwardzenie nawierzchni drogi – zaleca się przyjęcie rozwiązania umożliwiającego wsiąkanie lub powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych (nawierzchnie ażurowe, systemy odwodnień liniowych itp.).
5. Pełen zakres ustaleń dla terenu **8 KDW** oprócz § 16 stanowią przepisy § 6-12 niniejszej uchwały.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 KDL-r** – ustala się przeznaczenie terenu – **tereny komunikacji – rezerwa terenu pod poszerzenie drogi gminnej lokalnej**.
2. Ustalenia dotyczące terenu, o którym mowa w ust.1:
   1) zagospodarowanie terenu zapewniające poprawę warunków i bezpieczeństwa ruchu drogowego,
   2) dopuszcza się lokalizację : miejsc parkingowych, zieleni i sieci infrastruktury technicznej.
3. Pełen zakres ustaleń dla terenu **9 KDL-r** oprócz § 17 stanowią przepisy § 6-12 niniejszej uchwały.

§ 18. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 i art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:
1) dla terenów oznaczonych symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** - 20 %,
2) dla terenów oznaczonych symbolem **6ZI, 7E, 8KDW i 9KDL-r** - 0 %.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Osieczna.

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Osieczna.

PRZEWODNICZĄCY

Roman Lewicki