UCHWAŁA NR XVII/155/2012
RADY MIEJSKIEJ W OSIECZNEJ

z dnia 26 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej w miejscowości Kąkolewo, gmina Osieczna – działka numer ewidencyjny 452/6 oraz część działki numer 449.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VII/56/2011 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej w miejscowości Kąkolewo, gmina Osieczna – działka numer ewidencyjny 452/6 oraz część działki numer ewidencyjny 449 po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osieczna zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/148/2001 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 28 czerwca 2001 r. z późn. zm. Rada Miejska w Osiecznej **u c h w a l a**, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w miejscowości Kąkolewo, gmina Osieczna – działka numer ewidencyjny 452/6 oraz część działki numer ewidencyjny 449, zwany dalej planem.
2. Granice obowiązywania planu określa rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. 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.

§ 2.

1. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów rolnych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz związanych z nimi sieci i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Osiecznej;
3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem funkcji i numerem;
6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania;
7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli (w rozumieniu prawa budowlanego) chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, galerii, schodów zewnętrznych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
10) **proponowanej linii podziałów wewnętrznych** – należy przez to rozumieć linię, której przebieg na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały;
11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu, na którym usytuowane są budynki;
12) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pomników, wolnostojących – trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
13) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą;
14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności i nie wytwarzające dóbr materialnych, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

15) **rozdzielczych sieciach i obiektach infrastruktury** – należy przez to rozumieć sieci i obiekty związane z uzbrojeniem terenu, obsługujące więcej niż jedną działkę, dla których w planie nie określa się jednoznacznej lokalizacji;
16) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące normy oraz warunki i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 4.
1. Rysunek planu obowiązuje w granicach obszaru objętego planem.
2. Liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe i merytoryczne.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) przeznaczenie (funkcja) terenów;
   3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   5) wymiarowanie w metrach dotyczące dróg i linii zabudowy.

§ 5.
1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **1MN – 5MN**;
   2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **MN,U**;
   3) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **ZP**;
   4) teren infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem **IT**;
   5) tereny komunikacji:
      a) istniejąca droga publiczna lokalna – oznaczona symbolem **KDL**,
      b) planowana droga wewnętrzna – oznaczona symbolem **1KDW**.
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zawarto w § 17 – § 21.
3. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny funkcjonalne i działki, liniami rozgraniczającymi:
   1) ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o różnym sposobie użytkowania – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) postulowanymi rozdzielającymi tereny o tym samym sposobie użytkowania – proponowane linie podziałów wewnętrznych.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu – załącznik Nr 1.

§ 6. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:
1) wprowadzenie nowej zabudowy w wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
2) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, gabarytów obiektów i wielkości powierzchni zabudowy.

§ 7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenach zainwestowanych i planowanych do zainwestowania nakazuje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych w wielkościach określonych w ustaleniach szczegółowych – § 17 i § 18;
2) warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjęta i rozplanowana w obrębie obszaru objętego planem lub wykorzystana na innych, wskazanych przez służby gminne, terenach np. wymagających rekultywacji;
3) masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach własnej działki, a w przypadku braku takiej możliwości, urobek wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne;
4) na obszarze objętym planem ustala się zasady prowadzenia gospodarki odpadami:
   a) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i zagospodarowania odpadów,
   b) ustala się czasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek,
   c) odpady niebezpieczne gromadzone być muszą w osobnych, szczelnych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach wykonanych z materiałów nie reagujących z gromadzonymi odpadami. Ich lokalizacja wykluczyć musi dostęp osób postronnych,
   d) ustala się obowiązek segregacji powstających odpadów. Pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów lokalizować w pasach dróg wewnętrznych,
   e) 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;
5) na obszarze objętym planem gospodarkę ściekową prowadzić zgodnie z ustaleniami § 15;
6) działalność usługowa prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy oznaczonych symbolami:
   a) **1MN – 5MN** – poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) **MN,U** – poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ze względu na występowanie zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 64-25/35 obszar planu objęty zostaje strefą ochrony archeologicznej W;
2) w obszarze objętym planem przedmiotem ochrony archeologicznej są ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne;
3) w przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych obiektów archeologicznych, na obszarze objętym planem należy niezwłocznie powiadomić właściwy Urząd Ochrony Zabytków, celem określenia warunków dopuszczających do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej o ile taki obowiązek wynika z przepisów odrębnych.

§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny zieleni i komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**, **KDL** i **KDW**;
2) na terenach przestrzeni publicznych, wymienionych w ust. 1 zabrania się umieszczania nośników reklamowych i reklam w pasach drogowych;
3) na terenach przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
   a) lokalizację rozdzielczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
   b) lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
   c) lokalizację obiektów małej architektury, wiat i przystanków autobusowych,
   d) zagospodarowanie zielenią urządzoną.

§ 10. Wymogi dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określają ustalenia szczegółowe zawarte w § 17 – § 21.

§ 11.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
   1) obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody;
   2) obszary stref ochronnych ujęć wody;
   3) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania;
   4) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
   5) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania.
2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobu zagospodarowania wyżej wymienionych terenów.

§ 12.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości przeprowadzanych według przepisów odrębnych.
2. Na obszarze planu ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
   1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN – 5MN** dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod warunkiem zachowania:
      a) minimalnej powierzchni działki – 700 m^2,
      b) minimalnej szerokości działki od strony ulicy dojazdowej – 22 m;
   2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej symbolem **MN,U** dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod warunkiem zachowania:
      a) minimalnej powierzchni działki – 1200 m^2,
      b) minimalnej szerokości działki od strony ulicy dojazdowej – 30 m;
   3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony ulicy dojazdowej – 90°. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach kąty od 80° do 100°;
   4) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN**, **MN,U**, **ZP** i **IT** dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w wielkości określonej przepisami odrębnymi lub wymaganej przez właściciela infrastruktury;

5) na obszarze objętym planem zakazuje się wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m;
2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2;
3) zakazuje się lokalizowania obiektów inwentarskich i hodowli zwierząt;
4) na terenie oznaczonym symbolem **5MN** nakazuje się pozostawienie wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego nie ogrodzonego pasa o szerokości min. 2 m umożliwiającego swobodny dostęp do rowu.

§ 14. Ustala się następujące warunki i zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowić będą:
   a) **KDL** – istniejąca publiczna droga – ulica Jabłonkowa, klasy lokalnej L,
   b) **KDW** – planowana droga wewnętrzne;
2) tereny komunikacji, o których mowa w pkt. 1) stanowią przestrzeń publiczną ogólnodostępną oraz przestrzeń służącą realizacji rozdzielczych sieci infrastruktury technicznej;
3) przy skrzyżowaniach planowanych dróg wewnętrznych wydzielić ścięcia narożników działek dla prawidłowego wykonania połączeń dróg o wymiarach 5 m x 5 m;
4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnych posesji, w tym parkingów terenowych i garaży w ilości nie mniejszej niż:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż,
   b) dla zabudowy usługowej – w ilości dostosowanej do prowadzonej działalności usługowej:
      – 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni usługowej z wyłączeniem usług medycznych,
      – 2 miejsca postojowe na każdy gabinet lekarski lub zabiegowy;
5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**, według rysunku planu.

§ 15.
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 rozdzielczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej w pasach drogowych za zgodą administratora drogi i w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną terenu;
   3) dopuszcza się lokalizację rozdzielczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej na pozostałych terenach;
   4) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych i szczególnych;
   5) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy;

6) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od Dysponentów sieci.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
      a) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej miejscowości Kąkolewo, po rozbudowie systemu zasilania miejscowości, umożliwiającego zwiększenie dostawy wody,
      b) do czasu rozbudowy systemu wodociągowego dopuszcza się dostawę wody z ujęć indywidualnych, zlokalizowanych na poszczególnych działkach,
      c) dostawa wody dla obszaru objętego planem wymaga budowy pierścieniowej sieci wodociągowej rozdzielczej na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,
      d) średnica projektowanych wodociągów zapewniać musi dostawę wody do celów komunalnych i przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   2) w zakresie gospodarki ściekowej:
      a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej kanalizacji w ulicy Jabłonkowej,
      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,
      c) ścieki ze zbiorników bezodpływowych muszą być systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
      d) ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i uruchomieniu na obszarze objętym planem,
      e) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
      f) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieciowych i lokalnych przepompowni ścieków. Lokalizacje obiektów przepompowni spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
      g) ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania wód opadowych i roztopowych,
      h) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z planowanych pasów drogowych. Dopuszcza się lokalizację podziemnych urządzeń do gromadzenia i rozsączania wyżej wymienionych wód w pasach drogowych;
   3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
      a) ustala się zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejącego systemu energetycznego miejscowości Kąkolewo, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,
      b) zasilanie energetyczne planowanych terenów wymagać może budowy stacji transformatorowej na terenie oznaczonym w planie symbolem **IT**. Dopuszcza się zasilanie ze słupowej stacji transformatorowej zainstalowanej na istniejącej linii SN poza obszarem planu,

c) ustala się na obszarze objętym planem realizację wyłącznie kablowych sieci energetycznych i oświetleniowych. Zakazuje się budowy linii napowietrznych,
d) dopuszcza się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej na innych terenach w zależności od potrzeb użytkowników, pod warunkiem zapewnienia dojazdu. Lokalizacja stacji spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
e) ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do działek poprzez realizację kablowego systemu energetycznego niskiego napięcia. Dopuszcza się lokalizację szafek kablowych w granicach pasów drogowych.

4) 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;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) ustala się zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem po realizacji systemu gazowniczego na terenie miejscowości Kąkolewo,
b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu. Lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych i szczególnych;

6) 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.

§ 16.

1. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
2. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 5MN**, ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej**.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie jeden budynek mieszkalny na wydzielonej działce.
3. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   2) obiektów małej architektury;

3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) urządzonej zieleni towarzyszącej.

4. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
      a) nieprzekraczalna linia zabudowy – według rysunku planu,
      b) od granic z sąsiadem lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
      c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo -gospodarczych w granicach działek, pod warunkiem wspólnego ich usytuowania na graniczących ze sobą działkach;
   2) obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej:
      a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
      b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
         – 11,50 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
         – 4,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
         – 8,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej dach płaski,
      c) dachy strome, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
      d) dopuszcza się kompozycyjną kompilację dachu stromego i płaskiego dla jednego budynku lub dla zabudowy na jednej działce;
   3) obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
      a) budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
      b) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
      c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
         – 6,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
         – 4,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej dach płaski;
      d) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową.
5. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 30% powierzchni działki.
6. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 5% powierzchni działki.
7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki.
8. Obsługa komunikacyjna terenów z planowanej drogi wewnętrznej według rysunku planu.
9. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w § 14 pkt. 4.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**.
2. Na terenie o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:
   1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
   2) wolnostojących budynków usługowych lub lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne.
3. Dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie poszczególnych funkcji podstawowych.

4. Ustala się prowadzenie działalności usługowej w zakresie: handlu, gastronomii, ochrony zdrowia i oświaty oraz innych usług nieuciążliwych spełniających warunki § 7 pkt 6).
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   2) obiektów małej architektury;
   3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   4) urządzonej zieleni towarzyszącej.
6. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
      a) nieprzekraczalna linia zabudowy – według rysunku planu,
      b) od granic z sąsiadem lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
      c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo -gospodarczych w granicach działek sąsiednich, pod warunkiem wspólnego ich usytuowania na graniczących ze sobą działkach;
   2) obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
      a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
      b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
         - 11,50 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
         - 4,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
         - 8,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej dach płaski,
      c) dachy strome, dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
      d) dopuszcza się kompozycyjną kompilację dachu stromego i płaskiego dla jednego budynku lub dla zabudowy na jednej działce;
   3) obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
      a) budynki garażowe, budynki gospodarcze i budynki garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
      b) ilość kondygnacji – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
      c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
         - 6,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
         - 4,00 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym;
      d) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową i usługową.
7. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki:
   a) 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej,
   b) 40% powierzchni działki dla zabudowy usługowej i budynków mieszkalnych z wbudowanymi lokalami usługowymi,
   c) 50% powierzchni działki dla występujących wspólnie: zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej.
8. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 5% powierzchni działki.
9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
   a) 60% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej,

b) 40% powierzchni działki dla zabudowy usługowej i budynków mieszkalnych z wbudowanymi lokalami usługowymi,
c) 30% powierzchni działki dla występujących wspólnie: zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej.

10. Obsługa komunikacyjna terenu z planowanej drogi wewnętrznej według rysunku planu.
11. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w § 14 pkt 4).

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zieleni urządzonej**.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację zieleni urządzonej typu parkowego.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) placu zabaw dla dzieci;
   2) obiektów małej architektury;
   3) obiektów i sieci rozdzielczych infrastruktury technicznej;
   4) placów i ścieżek dla pieszych o nawierzchni nieutwardzonej.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT**, ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury technicznej**.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:
   1) obiektów i rozdzielczych sieci infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej, przepompowni wody, przepompowni ścieków itp;
   2) urządzeń do czasowego gromadzenia i segregacji odpadów;
   3) zieleni urządzonej.

§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL** i **KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny komunikacji**.
2. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony symbolem **KDL** o funkcji publicznej drogi lokalnej i ustala się:
   1) istniejąca droga lokalna – ulica Jabłonkowa – klasy L;
   2) szerokość pasa drogowego – według rysunku planu;
   3) droga jedno-jezdniowa, dwu-pasowa o minimalnej szerokości jezdni – 6 m;
   4) jezdnia o nawierzchni utwardzonej – asfaltowej;
   5) dopuszcza się lokalizację oświetlenia ulicznego i sieci rozdzielczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
   6) dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej.
3. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony symbolem **KDW** o funkcji drogi wewnętrznej i ustala się:
   1) szerokość pasa drogowego – minimum 8 m;
   2) droga jedno-jezdniowa, dwu-pasowa o minimalnej szerokości jezdni – 5 m;
   3) docelowo jezdnia o nawierzchni utwardzonej – asfaltowej lub z kostki brukowej, płyt itp.;

4) dopuszcza się lokalizację oświetlenia ulicznego i sieci rozdzielczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
5) dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
6) dopuszcza się lokalizację obustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m;
7) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych według rysunku planu;
8) dopuszcza się wjazdy bramowe na posesje;
9) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo-jezdnego o nawierzchni ułatwiającej wsiąkanie wody.

§ 22. Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze 0,4605 ha gruntów rolnych klasy IIIb oraz 4,1843 ha gruntów rolnych klasy IVa i V, dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 23. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w niniejszej uchwale, ustala się wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** i **MN,U** – 20%;
2) dla pozostałych terenów – 0% .

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

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Osieczna.

PRZEWODNICZĄCY
Roman Lewicki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ W MIEJSCOWOŚCI KĄKOLEWO, GMINA OSIECZNA – działka numer ewidencyjny 452/6 oraz część działki numer 449

MAPA SYTUACYJNO – WYSOKOŚCIOWA

SKALA 1 : 1000

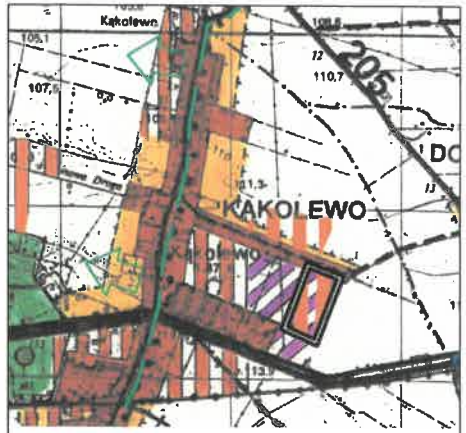
Województwo : wielkopolskie
Powiat : leszczyński
Gmina : Osieczna
Obręb : Kąkolewo
Arkusz mapy : 1
Działki : 452/6



PN

skala 1:1000
–pomniejszenie
0 10 20 30 40 50m

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR XVII/155/2012
RADY MIEJSKIEJ W OSIECZNEJ
Z DNIA 26 czerwca 2012 r.



WYRYS ZE STUDIUM

LEGENDA

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- IT – teren infrastruktury technicznej
- ZP – teren zieleni urządzonej
- KDL – teren komunikacji – droga lokalna
- KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna
- teren dopuszczalnej lokalizacji miejsc postojowych
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica terenu objętego planem
- proponowana linia podziałów wewnętrznych - nieobowiązująca
- wymiarowanie w metrach
- zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne AZP 64–25/35
- istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN
- istniejąca napowietrzna linia energetyczna nn
- istniejący wodociąg
- istniejąca kanalizacja deszczowa
- istniejąca kanalizacja sanitarna

GMINA OSIECZNA

PRZEWODNICZĄCY
Roman Lewicki

ZESPÓŁ PROJEKTOWY	
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr Marcin Englert uprawnienia do planowania przestrzennego nr Z–364
URBANISTYKA	mgr inż. Kamil Janiak
INFRASTRUKTURA	mgr inż. Małgorzata Janiak
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	mgr Andrzej Łuszak
PROGNOZA FINANSOWA	mgr Tomasz Wabnoczak
DATA OPRACOWANIA	2011/2012 r.

mgr Marcin Englert
projektant w zakresie
planowania przestrzennego
ZOIU Z - 364