

**Uchwała Nr .../.../2013**  
**Rady Miejskiej w Osiecznej**  
**z dnia 2013r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Osieczna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr VI/46/2011 Rady Miejskiej w Osiecznej z dnia 31 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Osieczna, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 uchwala co następuje:

**Rozdział I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

- §1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Osieczna”, 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. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik Nr 1, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Osieczna”, zwany dalej rysunkiem planu. Plan obejmuje działki o nr geod., w obrębie miasta Osieczna: 1441/64, 1441/65, 1441/66, 1441/67, 1441/68, 1441/69, 1441/90, 1441/91, 1441/92, 1441/6, 1441/70, 1441/93, 1441/71, 1441/72, 1441/73, 1441/74, 1441/75, 1441/76, 1441/94, 1441/95, 1441/96, 1441/77, 1441/78, 1441/79, 1441/80, 1441/81, 1441/82, 1441/97, 1441/98, 1441/99, 1441/83, 1441/100, 1441/84, 1441/85, 1441/86, 1441/87, 1441/88, 1441/89, 1441/101, 1441/102, 1441/103 i 1442.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek miasta i gminy Osieczna. Przedmiotem ustaleń mpzp jest zmiana przeznaczenia terenów w większości użytkowanych rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny komunikacji.
- §2. 1. 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 Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz do 3,00m wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
  - 5) **obowiązującej linii zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica min. 50% elewacji frontowej budynku lub budowli, poza elementami uzbrojenia terenu i liniami przesyłowymi. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz do 3,00m wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym / uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
  - 8) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
  - 9) **liczbie kondygnacji** – liczba kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku.
  - 10) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych o wspólnej głównej kalenicy;
  - 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/, urządzenia związane z energią ekologiczną oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze; sieci i obiekty infrastruktury technicznej /m.in. linie elektroenergetyczne, linie telesterownicze, linie telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, stacje transformatorowo-rozdzielcze i rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe, instalacje wodociągowe i kanalizacyjne, przepompownia;
  - 12) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”;
  - 2) tereny komunikacji publicznej – droga gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KdD”;
  - 3) tereny komunikacji publicznej – ciąg pieszo-jezdny, oznaczone na rysunku planu symbolem „Kp”;
2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) obowiązująca linia zabudowy.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

## **Rozdział II**

### **ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

#### **§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH 300014 Zachodnie Pojezierze Krzywińskie oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. D. Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”. Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora ustala się zachowanie naturalnej istniejącej roślinności brzegowej.
3. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak np: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
4. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/.
5. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
7. Tereny zabudowy mieszkaniowej należą do kategorii terenów wymagających ochrony akustycznej. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych dla tej kategorii, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

#### **§5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Obszar w granicach opracowania planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej.

#### **§6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się przestrzeń publiczną tereny komunikacji.
2. Przestrzeń publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzeń reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

#### **§7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

Należy uwzględnić uwarunkowania hydrologiczne oraz sytuacyjne pod względem możliwości występowania podtopień i powodzi.

#### **§8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Generalne zasady podziału obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

## **§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.
3. W przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.
4. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
5. Ustala się następujące zasady **w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**
  - 1) podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) „5KDd”, „6KDd” i „7KDd” – droga publiczna gminna klasy dojazdowej – szer. 10.00m,
    - b) „8Kp” – komunikacja publiczna, ciąg pieszo-jezdny – szer. 5.00m;
  - 2) powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu;
  - 3) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży:  
Dla terenów oznaczonych symbolami: „MN” - w ilości nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe na budynek mieszkalny wliczając w to garaż.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:**
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci;
  - 2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji;
  - 3) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
  - 4) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratowniczych.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie elektroenergetyki:**
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
  - 2) możliwość wykorzystywania innych źródeł energii np. odnawialnej pozyskiwanej tylko dla potrzeb indywidualnej działki budowlanej /urządzenia o wysokości nie wyższej niż 15.00m/;
  - 3) przyłączenie nowych odbiorców/nabywców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;

- 4) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń w zakresie energetyki np. stacji transformatorowych w granicach planu wg potrzeb, z możliwością wydzielenia działki.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie sieci gazowych:**
- 1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
  - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie telekomunikacji:**
- Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia;
10. **Zasady gospodarki odpadami:**
- 1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów bytowych opartą na obowiązującym systemie oczyszczania gminy, z dopuszczeniem innych jednostek koncesjonowanych (specjalistycznych w tym zakresie);
  - 2) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;
  - 3) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

### **Rozdział III**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

- §10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „1MN”, „2MN”, „3MN” i „4MN”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  2. Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu – zieleń urządzone, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
  3. Zakaz lokalizacji budynków inwentarskich.
  4. Zakaz lokalizacji budynków usługowych i rzemieślniczych.
  5. Obowiązujące linie zabudowy: 5,00m i 7,00m, nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,00m, 7,00m i 8,00m zgodnie z rysunkiem planu.
  6. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,4.
  7. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
  8. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu.
  9. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- 1) kształtowanie przestrzenne – jeden budynek mieszkalny wolnostojący z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym, na działce budowlanej;
  - 2) geometria dachu - dowolna, w przypadku dachu spadowego o kącie nachylenia połąci 25° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym;
  - 3) wysokość: do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,00m w przypadku dachu spadowego i do 6,00m w gzymsie w przypadku dachu płaskiego;
  - 4) możliwość realizacji kondygnacji podziemnej.
10. Charakterystyka - zabudowa gospodarcza i garaż:
- 1) kształtowanie przestrzenne – możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu do dwóch stanowisk lub jednego garażowo-gospodarczego, wolnostojącego, wbudowanego lub dobudowanego, na działce budowlanej;
  - 2) geometria dachu – dla budynków wolnostojących dowolna;
  - 3) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 5.00m w przypadku dachu spadowego, do 3.00m w przypadku dachu płaskiego;
  - 4) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki; zaleca się taki sposób sytuowania, że budynki gospodarcze i/lub garażowe działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
  - 5) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe, czy garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).
11. Łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekraczać powierzchni zabudowy mieszkaniowej. Ustala się realizację budynku mieszkaniowego w pierwszej kolejności.
12. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
13. Zasady podziału terenu na działki:
- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
  - 2) charakterystyka działek:
    - a) powierzchnia: - od 600.00 m<sup>2</sup> do 1000.00 m<sup>2</sup> dla jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „4MN” do 3500 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu: min. 16.00m.
14. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami „5KDd”, „6KDd” i „7KDd”.

**§11.** Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „5KDd”, „6KDd” i „7KDd”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji publicznej droga gminna klasy dojazdowej wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – „5KDd”, „6KDd” i „7KDd”: 10.00m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
4. Przekrój ulic jedno-jezdniowy z chodnikami po jednej lub/i obydwóch stronach.
5. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

**§12.** Dla terenów komunikacji publicznej – ciąg pieszo-jezdny, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „8Kp” ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji publicznej, ciąg pieszo-jezdny wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 5,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
4. Przekrój jedno-jezdniowy.
5. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

#### **Rozdział IV USTALENIA KOŃCOWE**

**§13.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§14.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. 121 poz. 1266 z 2004r. ze zmianami) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

**§15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Osieczna.

**§16.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.  
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

