



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 23 czerwca 2014 r.

Poz. 3687

### UCHWAŁA NR XXXIX/215/2014 RADA GMINY KAWĘCZYN

z dnia 7 lutego 2014 r.

#### **w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 roku, poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kawęczyn uchwala, co następuje:

#### **Rozdział I. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia ”zwany dalej planem -to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będącego integralną częścią planu - stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zgodnie z uchwałą Nr XI/69/2011 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 14 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia” - plan obejmuje obszar położony w miejscowości Marianów-Kolonia, który został określony szczegółowo na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia” pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale, o której mowa w ust. 2 i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2.

2. Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

4. Działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie.

6. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

7. Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice terenu działki budowlanej oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

8. Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt niezabudowany i nieutwardzony, przeznaczony do zagospodarowania zielenią.

### § 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej- oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U 1, MN/U 2 , MN/U 3 i MN/U 4,
- 2) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami U 1, U 2 i U 3,
- 3) tereny dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolami: KD 1, KD 2 i KD3
- 4) teren drogi wewnętrznej- oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 2. Plan ustala również:

- 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości oraz pokrycie dachów,
- 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

### 3. Plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 4) zakazu zabudowy, z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.

5. Cyfry występujące (na rysunku planu oraz w dalszej części uchwały) po symbolach terenów, o których mowa w ust. 1 mają jedynie znaczenie porządkowe.

6. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 4. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakazy:**

- 1) Lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej - mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem, że lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Wprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
- 3) Lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50 m nad poziomem terenu i wyższych.
- 4) Lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 5. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:**

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 2) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pasie technologicznym o szerokości 3 m na stronę od osi skrajnego przewodu istniejącej napowietrznej sieci energetycznej niskiego napięcia z zarządcą sieci,
- 3) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,
- 4) zdjęcia wierzchniej warstwy próchnicznej ziemi w celu jej dalszego wykorzystania na własnej działce budowlanej bądź wywiezienie w miejsce wskazane przez Wójta Gminy Kawęczyn,
- 5) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 6) prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 7) podczyszczania -w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej-ścieków opadowych lub roztopowych w separatorach przed ich odprowadzeniem do odbiornika,
- 8) wywozu nadmiaru mas ziemnych powstałych w trakcie prowadzenia robót ziemnych w miejsce wskazane przez Wójta Gminy Kawęczyn,
- 9) stosowania rozwiązań ograniczających emisję hałasu do poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych,
- 10) zgłoszenia właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych oraz zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.
- 11) spełnienie wymagań określonych w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dotyczących ochrony-występującego na obszarze objętym ustaleniami planu-archeologicznego dziedzictwa kulturowego w zakresie prowadzenia prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,

12) uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych-przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem prac ziemnych - w przypadku obowiązku zapewnienie stałego nadzoru archeologicznego w miejscu występowania reliktyw archeologicznych.

§ 6. Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1-4, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość ich tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

## **Rozdział II** **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej- oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U 1, MN/U 2, MN/U 3 i MN/U 4.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji-w ramach przeznaczenia podstawowego-usług nieuciążliwych, realizowanych wyłącznie dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanych budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w wysokości maksymalnie 0,4 i minimalnie 0,03.
- 4) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 25% działki budowlanej,
- 5) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 10m,
- 6) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 6 m.
- 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 8) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych-jedna kondygnacja.
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych (od strony projektowanych dróg), która wynosi odpowiednio od 10 m do 30m-w zależności od szerokości frontu działki budowlanej,
- 10) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych (od strony projektowanych dróg), która wynosi 9 m,
- 11) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, pokrycia dachowe-dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 12) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- 13) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 14) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zabudowy, z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD2 i KD3 oraz z projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
- 15) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej, w ilości min.2 stanowisk postojowych dla każdego samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz minimum 2 miejsc postojowych na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w przypadku ich lokalizowania na terenie działki budowlanej, z zachowaniem wymaganych prawem odległości zgrupowania miejsc postojowych od granicy działki sąsiedniej,

- 16) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
  - a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
  - b) miejsc magazynowania odpadów,
  - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku, w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- 17) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Marianów-Kolonia
- 18) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,6 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 19) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach budowlanych wyznaczonych na rysunku planu proponowanymi liniami docelowych granic działek z zastrzeżeniem pkt 20,
- 20) dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu przy czym:
  - a) działka budowlana musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
  - b) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m,
  - d) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego wynosić winien 90°, z zastrzeżeniem, iż w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego powyżej kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, który nie może być mniejszy niż 80°,
- 21) w przypadku lokalizacji projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu nie obowiązują proponowane linie docelowych granic działek,
- 22) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 23) odprowadzenie ścieków bytowych bądź przemysłowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 24) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
- 25) odprowadzenie wód lub ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
- 26) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
- 27) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
- 28) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 29) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 30) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,

- 31) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
- 32) zagospodarowanie odpadów - w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 33) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: kort tenisowy, plac zabaw, itp.,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, tablic i urządzeń reklamowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się, iż obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego winny nawiązywać standardem jakościowym i architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego, winny być wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu oraz nie mogą przewyższać obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów zielenią urządzoną oraz lokalizacji dróg wewnętrznych nieustalonych na rysunku planu, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 5m.

**§ 8.** 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: U 1, U 2 i U 3.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w wysokości maksymalnie 0,5 i minimalnie 0,03,
- 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 15% działki budowlanej,
- 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku - 10 m,
- 5) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 6 m,
- 6) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków usługowych - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
- 8) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków usługowych (od strony projektowanych dróg), która wynosi max 40m,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych (od strony projektowanych dróg), która wynosi 9 m,
- 10) obowiązek sytuowania budynków z dachami dwu- lub wielospadowymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 11) dopuszczenie sytuowania budynków usługowych z dachami płaskimi, ze spadkami technologicznymi,
- 12) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,

- 13) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 14) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania z:
  - a) projektowanej drogi publicznej zbiorczej (serwisowej), oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 1,
  - b) projektowanej drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 2,
  - c) projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
- 15) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej, w ilości minimum 2 miejsc postojowych na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz min. 2 stanowisk postojowych dla każdego samodzielnego lokalu mieszkalnego wbudowanego w obiekty usługowe, z zachowaniem wymaganych prawem odległości zgrupowania miejsc postojowych od granicy działki sąsiedniej,
- 16) obowiązek wyznaczenia na terenie własnym działki budowlanej:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) miejsc magazynowania odpadów,
  - c) terenów zieleni izolacyjnej, zimozielonej o zróżnicowanej wysokości – od strony terenów, oznaczonych symbolami MN/U 1, MN/U 2, MN/U3 i MN/U 4, w pasie o szerokości minimum 3m,
  - d) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku, w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- 17) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Marianów-Kolonia,
- 18) ogrodzenie terenów w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,8 m co najmniej w dwóch trzecich - ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 19) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1 na wyodrębnionych działkach o powierzchni minimum 1500 m<sup>2</sup> każda, o szerokości frontu działki minimum 40 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszącym 90°, z zastrzeżeniem pkt 19,
- 20) w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 18 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80°,
- 21) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 22) odprowadzenie ścieków bytowych lub przemysłowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 23) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
- 24) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych oraz nadmiaru wód opadowych i roztopowych – system kanalizacji zbiorczej - do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
- 25) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie biologicznie czynnym działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe i roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
- 26) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,

- 27) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 28) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 29) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
- 30) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
- 31) zagospodarowanie odpadów - w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, tablic i urządzeń reklamowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się, iż obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego winny nawiązywać standardem jakościowym i architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego, winny być wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu oraz nie mogą przewyższać obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji mieszkań wyłącznie wbudowanych w obiekty usługowe, z obowiązkiem zastosowania środków technicznych mających na celu wyeliminowanie ewentualnych uciążliwości wynikających z położenia terenu inwestycji w sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej oraz w strefie projektowanych terenów usługowych - do poziomów określonych w obowiązujących przepisach prawa.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oraz lokalizacji dróg wewnętrznych nieustalonych na rysunku planu, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 5m.

**§ 9. 1.** Ustala się teren drogi publicznej zbiorczej (serwisowej) – oznaczony na rysunku planu symbolem KD 1.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość korytarza komunikacyjnego- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
- 2) miejsce włączenia projektowanej drogi publicznej zbiorczej (serwisowej) w ciąg drogi krajowej- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 4) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamowych, z zachowaniem warunków ich lokalizacji wynikających z przepisów odrębnych i pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 5) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu- do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 6) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej

**§ 10. 1.** Ustala się teren drogi publicznej dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem KD 2.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość korytarza komunikacyjnego- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,



- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu
- 3) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamowych, z zachowaniem warunków ich lokalizacji wynikających z przepisów odrębnych i pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 4) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

**§ 11.** 1. Ustala się teren drogi publicznej dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem KD3

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość korytarza komunikacyjnego - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamowych, z zachowaniem warunków ich lokalizacji wynikających z przepisów odrębnych i pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 4) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

**§ 12.** 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolami KDW.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość korytarza komunikacyjnego - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamowych, z zachowaniem warunków ich lokalizacji wynikających z przepisów odrębnych i pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 4) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

### **Rozdział III. Ustalenia końcowe**

**§ 13.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

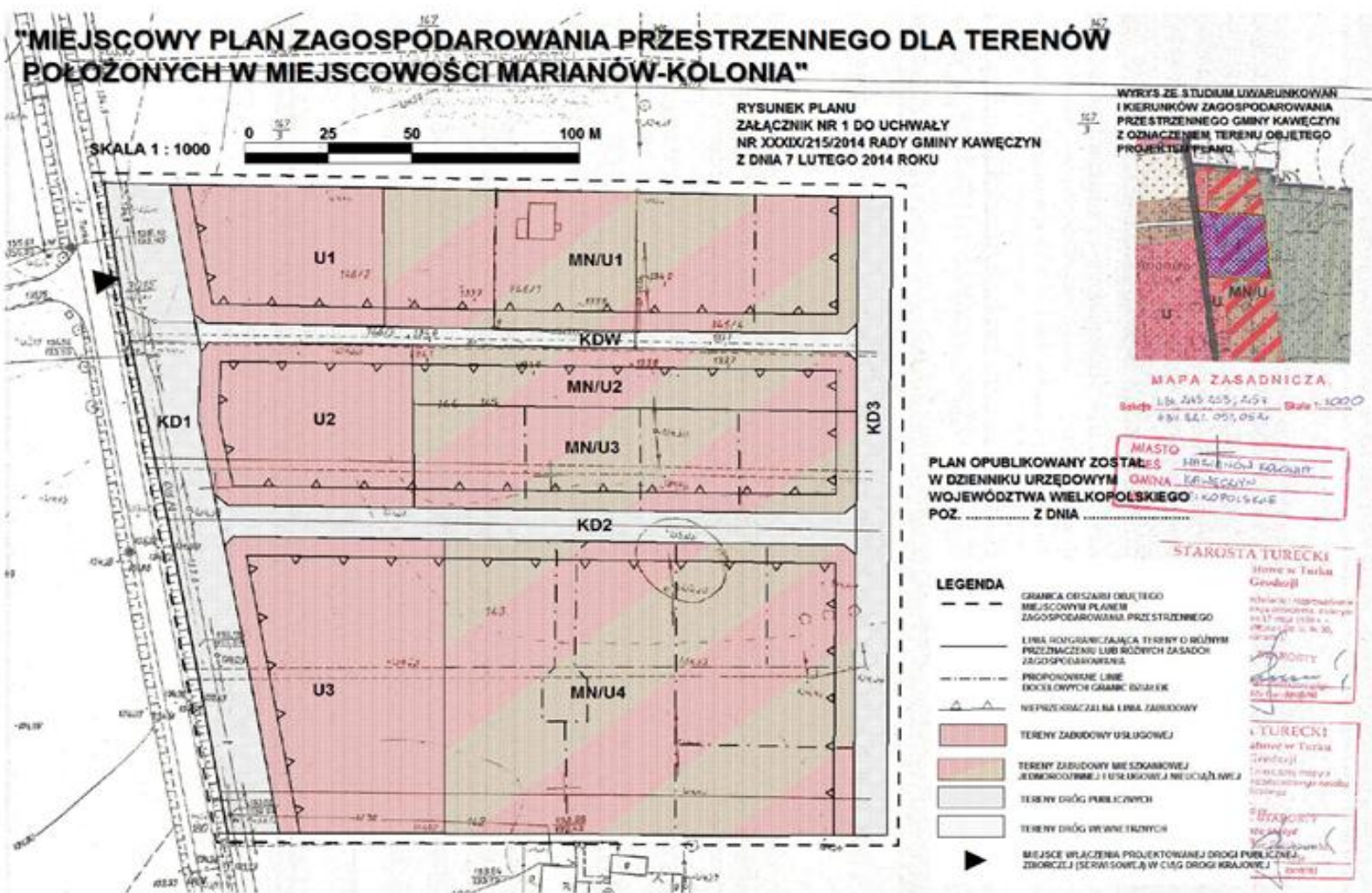
**§ 14.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w następujących wysokościach:

- 1) 20% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,
- 2) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U,
- 3) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD,
- 4) 0% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kawęczyn.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Kawęczyn  
(-) Piotr Gebler



**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXIX/215/2014  
Rady Gminy Kawęczyn  
z dnia 7 lutego 2014r**

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia”**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. nr 647 z późniejszymi zmianami).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. nr 647 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Kawęczyn ustala, co następuje:**

1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia*” nie zgłoszono uwag.
2. Nie rozstrzyga się zatem o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXIX/215/2014  
Rady Gminy Kawęczyn  
z dnia 7 lutego 2014r.**

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia”**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. nr 647 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Kawęczyn rozstrzyga, co następuje:**

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w „*Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia*”, które należą do zadań własnych gminy, są:
  - budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - budowa oświetlenia ulicznego,
  - budowa dróg publicznych.
2. Realizacja ww. zadań nastąpi w oparciu o:
  - przepisy ustawy prawo zamówień publicznych,
  - przepisy ustawy o samorządzie gminnym,
  - przepisy ustawy o finansach publicznych.
3. Zadania finansowane będą w oparciu o następujące środki finansowe:
  - dochody własne zagwarantowane w budżecie Gminy Kawęczyn,
  - fundusze strukturalne,
  - dotacje,
  - pożyczki preferencyjne.
4. Termin realizacji:
  - zadania – w sytuacji zaistnienia takiej potrzeby - zostaną ujęte w wieloletniej prognozie finansowej Gminy Kawęczyn.