

Uchwała Nr XXIV/151/2016
Rady Gminy Kawęczyn
z dnia 28.10.2016r.

w sprawie

**„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn
- Kawęczyn Wschód”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że niniejszy projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kawęczyn

Rada Gminy Kawęczyn

uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn – Kawęczyn Wschód” - 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/67/2011 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 14 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn - Kawęczyn Wschód” - plan obejmuje obszar położony w miejscowości Kawęczyn, który został określony szczegółowo na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn – Kawęczyn Wschód” pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale, o której mowa w ust. 2 i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2

Ileokroć 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 podstawowym – 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.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, MN 5 i MN 6**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN/U 1, MN/U 2, MN/U 3, MN/U 4, MN/U 5 i MN/U 6**,
- 3) teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD 1, KD 2, KD 3, KD 4, KD 5 i KD 6**,
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 15) 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) granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości,
- 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i granic przyległych nieruchomości oraz pokrycie dachów,
- 3) 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,
- 4) 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) 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 50m nad poziomem terenu i wyższych.

- 4) Lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze 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) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
- 2) zdjęcia wierzchniej warstwy próchnicznej ziemi w celu jej dalszego wykorzystania na własnej działce budowlanej bądź wywiezienia w miejsce wskazane przez Wójta Gminy Kawęczyn,
- 3) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 4) prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 5) podczyszczania – w przypadku lokalizowania zabudowy usługowej - ścieków opadowych lub roztopowych w separatorach przed ich odprowadzeniem do odbiornika,
- 6) wywozu nadmiaru mas ziemnych powstałych w trakcie prowadzenia robót ziemnych w miejsce wskazane przez Wójta Gminy Kawęczyn,
- 7) stosowania rozwiązań ograniczających emisję hałasu do poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych,
- 8) 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,
- 9) spełnienia wymagań określonych w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dotyczących ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w zakresie prowadzenia prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- 10) uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem prac ziemnych - w przypadku obowiązku zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego w miejscu występowania reliktywów 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** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 2, MN 3, MN 4 i MN 5.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanych budynków, wyznaczoną na rysunku planu, z zastrzeżeniem, że dla projektowanych budynków gospodarczych i garażowych obowiązująca linia zabudowy winna być rozumiana jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 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 **25%** powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **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 mieszkalnych - 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 mieszkalnych (od strony projektowanych dróg), która wynosi odpowiednio od min **10 m** do **max 20 m** – w zależności od szerokości frontu działki budowlanej,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych (od strony projektowanych dróg), która wynosi **10 m**,
- 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od **25°** do **45°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- 12) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w odległości **1,5 m** od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 13) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zabudowy z projektowanych dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD 1, KD 2, KD 4, KD 5** oraz **KD 6**,
- 14) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w ilości min. 2 stanowisk postojowych dla każdego samodzielnego lokalu mieszkalnego, z zachowaniem wymaganych prawem odległości od granicy działki sąsiedniej, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, że ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynkowi,
- 16) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Kawęczyn,
- 17) 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,
- 18) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach budowlanych wyznaczonych na rysunku planu proponowanymi liniami docelowych granic działek z zastrzeżeniem pkt 19,
- 19) dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu przy czym:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 750m^2 ,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m,
 - c) 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° ,
- 20) w przypadku lokalizacji projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu nie obowiązują proponowane linie docelowych granic działek,
- 21) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 22) odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 23) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,

- 24) 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 pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 25) dopuszcza się rozproszczenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub 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) 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,
 - 30) 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,
 - 31) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji usług nieuciążliwych, wyłącznie wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego terenu, wg następujących zasad i proporcji:
 - 1) ustala się możliwość lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, drobny handel osiedlowy, biura, itp.,
 - 2) ustala się, że funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej każdego z budynków projektowanych na działce,
 - 3) w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów zielenią urządzoną, lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan.
 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z możliwością zachowania ich dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2.

§ 8

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczony na rysunku planu symbolem MN6.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek przeprowadzenia - oraz następujące zasady i warunki - scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) każda działka powinna posiadać kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 2) szerokość frontu działek: minimum 20 m, maksimum 30 m,
 - 3) powierzchnia działek: minimum 750 m², maksimum 1500 m²,
 - 4) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. 5,
 - 5) w sytuacjach uzasadnionych dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 5 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80°.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 – po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości - ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy dla projektowanych budynków, wyznaczoną na rysunku planu, z zastrzeżeniem, że dla projektowanych budynków gospodarczych i garażowych obowiązująca linia zabudowy winna być rozumiana jako nieprzekraczalna linia zabudowy,

- 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 **25%** powierzchni działki budowlanej,
- 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - **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 mieszkalnych - 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 mieszkalnych (od strony projektowanych dróg), która wynosi:
 - a) max 14 m – dla działek o froncie od **20 m** do **24m**,
 - b) max 18 m – dla działek o froncie od **24 m** do **26m**,
 - c) max 20 m – dla działek o froncie od **26 m** do **30m**,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych (od strony projektowanych dróg), która wynosi **10 m**,
- 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci dachu od **25°** do **45°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- 12) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w odległości **1,5 m** od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 13) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zainwestowania z projektowanych dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD2, KD3 i KD4**,
- 14) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w ilości min. 2 stanowisk postojowych dla każdego samodzielnego lokalu mieszkalnego, z zachowaniem wymaganych prawem odległości od granicy działki sąsiedniej, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, że ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynkowi,
- 16) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Kawęczyn,
- 17) 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,
- 18) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 19) odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 20) dopuszcza się do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
- 21) 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 pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

- 22) dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
 - 23) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 24) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 25) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 26) 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,
 - 27) 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,
 - 28) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji usług nieuciążliwych, wyłącznie wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego terenu, wg następujących zasad i proporcji:
- 1) ustala się możliwość lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, drobny handel osiedlowy, biura, itp.,
 - 2) ustala się, że funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej każdego z budynków projektowanych na działce,
 - 3) w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów zielenią urządzoną, lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan.

§ 9

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN/U 1, MN/U 2, MN/U 3, MN/U 4 i MN/U 5.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanych budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w wysokości maksymalnie **0,4** i minimalnie **0,03**,
 - 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **25%** powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **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 mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-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 mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych (od strony istniejącej i projektowanych dróg), która wynosi odpowiednio od min **10 m** do max **30 m** – w zależności od szerokości frontu działki budowlanej,
 - 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych (od strony istniejącej i projektowanych dróg), która wynosi **10 m**,
 - 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od **25°** do **45°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź

jednostopadowymi,

- 12) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w odległości **1,5 m** od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 13) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zabudowy, z istniejącej drogi publicznej (drogi powiatowej) oraz z projektowanych dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD1, KD4, KD5 i KD6**,
- 14) 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 m² powierzchni użytkowej usług w przypadku ich lokalizowania na terenie działki budowlanej, z zachowaniem wymaganych prawem odległości zgrupowania miejsc postojowych od granicy działki sąsiedniej, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, że ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynkowi, w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- 16) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Kawęczyn,
- 17) 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,
- 18) 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,
- 19) dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu przy czym:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800m²,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m,
 - c) 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°,
- 20) w przypadku lokalizacji projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu nie obowiązują proponowane linie docelowych granic działek,
- 21) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 22) odprowadzenie ścieków bytowych bądź 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 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, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 25) 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,
- 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) 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,
 - 30) 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,
 - 31) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) możliwość lokalizowania obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: kort tenisowy, plac zabaw, itp.,
 - 2) 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.

§ 10

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej** – oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U 6.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek przeprowadzenia - oraz następujące zasady i warunki - scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) każda działka powinna posiadać kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,
 - 2) szerokość frontu działek: minimum **20 m**, maksimum **35 m**,
 - 3) powierzchnia działek: minimum **800 m²**, maksimum **1500 m²**,
 - 4) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - **90°**, z zastrzeżeniem pkt. 5,
 - 5) w sytuacjach uzasadnionych dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 5 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80°.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 – po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości - ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanych budynków, wyznaczoną na rysunku planu, z zastrzeżeniem, że dla projektowanych budynków gospodarczych i garażowych obowiązująca linia zabudowy winna być rozumiana jako nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w wysokości maksymalnie **0,4** i minimalnie **0,03**,
 - 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **25%** powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **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 mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-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 mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych (od strony istniejącej i projektowanych dróg), która wynosi

- odpowiednio od min **10 m** do max **30 m** – w zależności od szerokości frontu działki budowlanej,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych (od strony istniejącej i projektowanych dróg), która wynosi **10 m**,
 - 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od **25°** do **45°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
 - 12) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w odległości **1,5 m** od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 13) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zabudowy, z istniejącej drogi publicznej (drogi powiatowej) oraz z projektowanych dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD3 i KD4**,
 - 14) 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 m² powierzchni użytkowej usług w przypadku ich lokalizowania na terenie działki budowlanej, z zachowaniem wymaganych prawem odległości zgrupowania miejsc postojowych od granicy działki sąsiedniej, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, że ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynkowi, w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - 16) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Kawęczyn,
 - 17) 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,
 - 18) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
 - 19) odprowadzenie ścieków bytowych bądź przemysłowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 20) 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,
 - 21) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 22) 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,
 - 23) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 24) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 25) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 26) 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,

- 27) 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,
 - 28) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) możliwość lokalizowania obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: kort tenisowy, plac zabaw, itp.,
 - 2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, tablic i urządzeń reklamowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 5. Ustala się, iż obiekty budowlane, o których mowa w ust. 4 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.
 6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów zielenią urządzoną.

§11

1. Ustala się **teren zieleni urządzonej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum **80%** powierzchni terenu,
 - 2) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zainwestowanej w wysokości maksymalnie **20%** powierzchni terenu,
 - 3) kształtowanie zieleni zgodnie ze sztuką urządzania zieleni,
 - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – poprzez wprowadzenie ich do ziemi, w tym poprzez rozprowadzenie po powierzchni biologicznie czynnej terenu pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
 - 5) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych – do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dojść i dojazdów,
 - 3) obiektów małej architektury,- o powierzchni nieprzekraczającej wyznaczonego w pkt 2 wskaźnika powierzchni zainwestowanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz wznoszenia innych obiektów budowlanych, niż wymienione w ust. 3.

§ 12

1. Ustala się **tereny dróg publicznych dojazdowych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD1, KD2 i KD3**.
2. Dla terenów, o których 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.

§ 13

1. Ustala się **tereny dróg publicznych dojazdowych (ciągów pieszo-jezdných)** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD4, KD5 i KD6**.

2. Dla terenów, o których 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 rozwiązywania 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**

§ 14

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.

§ 15

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) 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 3) 0% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 4) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kawęczyn.

§ 17

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Piotr Gebler

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXIV/151/2016 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 28.10.2016r. w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn - Kawęczyn Wschód*”.

Na podstawie Uchwały Nr XI/67/2011 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 14 września 2011 roku Wójt Gminy Kawęczyn przystąpił do opracowania „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn - Kawęczyn Wschód*”.

W toku opracowania planu spełniono wymogi wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), w tym zasięgnięto opinii oraz uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi.

Ustalenia projektu planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kawęczyn*”.

Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwoliła na przedstawienie Radzie Gminy Kawęczyn opracowanego projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn - Kawęczyn Wschód*” do uchwalenia.

Uchwałą Nr XLVI/254/2014 Rada Gminy Kawęczyn w dniu 29 sierpnia 2014 roku zatwierdziła projekt ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku oceny legalności przedmiotowej uchwały Wojewoda Wielkopolski rozstrzygnięciem nadzorczym znak KN-I.4131.391.1.2014.16 z dnia 8 października 2014 roku orzekł nieważność Uchwały Nr XLVI/254/2014 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 29 sierpnia 2014 roku w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn - Kawęczyn Wschód*”.

W wyniku uwzględnienia zarzutów zawartych w przywołanym rozstrzygnięciu nadzorczym i usunięciu zakwestionowanych treści uchwały (bez zmiany merytorycznych ustaleń projektu planu oraz parametrów projektowanej zabudowy) możliwe jest ponowne przedłożenie opracowanego projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn - Kawęczyn Wschód*” do uchwalenia.

Przewodniczący
Rady Gminy
Cezary
Kawęczyn

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIV/151/2016
Rady Gminy Kawęczyn
z dnia 28.10.2016r.**

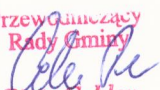
**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w miejscowości Kawęczyn - Kawęczyn Wschód”**

**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
2016r., poz. 778 z późn. zm.).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.)

Rada Gminy Kawęczyn ustala, co następuje:

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Piotr Gebler

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIV/151/2016
Rady Gminy Kawęczyn
z dnia 28.10.2016r.**

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w miejscowości Kawęczyn - Kawęczyn Wschód”**

**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 2016r., poz. 778 z późn. zm.)

Rada Gminy Kawęczyn rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn – Kawęczyn Wschód”, 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.

Przewodniczący
Rady Gminy

Piotr Gebler