

**UCHWAŁA NR XXXII/231/2010
RADY GMINY NIECHANOWO**

z dnia 23 czerwca 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w CIELIMOWIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), Rada Gminy Niechanowo uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w CIELIMOWIE, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechanowo, uchwalonego uchwałą nr VI/32/99 Rady Gminy Niechanowo z dnia 29 czerwca 1999 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) 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 - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
- 2) wyznaczenie zasad podziału terenów,
- 3) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej,
- 5) ustalenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem Z,
- 3) teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej, oznaczony w planie symbolem KD1.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) klasyfikacja ulic oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających,
- 5) tereny zieleni.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Niechanowo;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków;
- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnej – definicja wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że zakazuje się lokalizować obiekty poza obszarem wyznaczonym tą linią, przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze oraz wnęki o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku;
- 10) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) miejscu postojowym – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 13) dachu skośny – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 35° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pod kątem od 20° do 45° dla zabudowy gospodarczo - garażowej;
- 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku, którą się mierzy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej krawędzi elewacji frontowej lub do najwyższej położonej kalenicy;
- 15) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy;
- 16) elementach małej architektury definicja wg ustawy Prawo Budowlane;
- 17) działce budowlanej definicja wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) pasie drogowym – zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 19) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 20) reklamie – należy przez to rozumieć miejsce lub element, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;
- 21) zabudowa substandardowa – zabudowa o złym stanie technicznym.

Rozdział I.

Przepisy szczegółowe

§ 6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – w budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi nieuciążliwe dla przeznaczenia podstawowego takie jak: poradnictwo prawne, medyczne, krawiectwo itp. o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) adaptuję się istniejącą zabudowę kubaturową z możliwością przebudowy pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1 przeznaczenia, w przypadku zabudowy substandardowej, dopuszcza się rozbiórkę tych obiektów;
- 4) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę 1 KD i 2 KD - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) max powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki;
- 6) powierzchnie biologicznie czynną – min. 60% powierzchni działki;
- 7) maksymalną wysokość ogrodzenia - 150 cm, zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 8) ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 9) dach skośny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35 - 45°;
- 10) dach pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym; ściany w kolorach pastelowych z gamy: biel, beż, piaskowy, żółty, oliwkowy z dopuszczeniem cegły licowanej klinkierowej, kamienia naturalnego;
- 11) maksymalną wysokość budynku od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu - 8,5 m;
- 12) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak : paliwa gazowe, płynne lub inne odnawialne źródła energii z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych;
- 13) rozwiązywanie ewentualnych kolizji z istniejącą na terenie wnioskowanej działki infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami szczegółowymi, w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- 14) obsługa komunikacyjna - przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy uzyskać zgodę na zjazd z drogi publicznej do planowanej inwestycji od właściwego zarządcy drogi lub właściciela terenu;
- 15) obowiązek zapewnienia miejsca na gromadzenie odpadów stałych (śmietnik), spełniając przepisy warunków technicznych;
- 16) obowiązek zapewnienia dostatecznej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami § 9;
- 17) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej wbudowanej w budynki mieszkalne, wolnostojącej lub zblokowanej z sąsiadem sytuowanej w granicy działki o powierzchni do 50 m² przy spełnieniu n/w wymagań:
 - a) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość ścian pionowych (od poziomu terenu do okapu dachu) – 350 cm
 - b) dach skośny dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20 – 45°,
 - c) pokrycie dachu : dachówka lub pokrycie dachówko podobne w tym samym kolorze co na budynku mieszkalnym,
 - d) architekturę oraz kolorystykę elewacji dostosować należy do budynku mieszkalnego;
- 18) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter orientacyjny, pod warunkiem, że:
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 700 m²,

- szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 22,00 m,
- scalenie względnie podział nie może naruszać praw osób trzecich.

§ 7. Dla terenu zieleni Z ustala się:

- 1) teren ten nie podlega zabudowie, winien być zagospodarowany poprzez wprowadzenie zieleni ozdobnej,
- 2) teren ten winien być przyłączony do stycznego terenu MN; wygradzenia styczne do terenu Z od strony działki nr 35/1 winny być ażurowe,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury.

§ 8. Dla terenu drogi publicznej KD1 ustala się:

- 1) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącego pasa drogowego o 5,0 m;
- 2) docelowa szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu wynosi 15,0 m;
- 3) docelowe wyposażenie w system kanalizacji deszczowej; w przypadku nawierzchni nieutwardzonej lub ażurowej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 4) geometria ulic zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430);
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na terenie działki budowlanej stosując wskaźnik: co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny wliczając miejsca postojowe w garażu;

2. Dla funkcji usługowej dopuszczonej w obszarze oznaczonym MN, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikiem: co najmniej 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. Zasady zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
- 2) budowę sieci wodociągowych oraz lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

2. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, w powiązaniu z siecią istniejącą,
- 2) budowę kanałów o średnicach stosownie do potrzeb.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym podłączenie obiektów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz docelowo z projektowanej sieci, na warunkach określonych przez zakład gazowniczy,
- 2) budowę nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w powiązaniu z siecią istniejącą.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę telekomunikacyjnej sieci kablowej w liniach rozgraniczających ulic,

2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem z dróg publicznych,

7. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 11. Ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) projektowane budynki gospodarczo – garażowe winny być zharmonizowane z zabudową mieszkalną,
- c) zakazuje się sytuowanie wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, dla których wymagana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) odpady z każdej posesji należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji, a następnie przekazać do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
- c) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak : paliwa gazowe, płynne lub inne odnawialne źródła energii z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych,
- d) zasady kształtowania klimatu akustycznego – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi,
- e) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne,
- f) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta,
- g) zagospodarowanie zielenią ozdobną terenów wolnych od utwardzenia
- h) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568);

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) szyldy i reklamy:

- zamieszczanie wyłącznie na ogrodzeniach i ścianach budynków pierwszej kondygnacji,
- powierzchnia nie większa niż 1,5 m²,
- zamieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia, a zamieszczane na ścianach budynków nie mogą wykraczać poza dolną krawędź okien drugiej kondygnacji,

b) zakazuje się wykonywania pełnych monolitycznych ogrodzeń betonowych od strony frontowej działki stykających do dróg,

c) organizację ruchu i rozwiązania umożliwiające sprawne i nie kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu,

d) kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic, w pasach drogowych wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) wydzielanie działek gruntu przy zachowaniu bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - b) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

nie określa się;

- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 %.

Rozdział III. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechanowo.

§ 14. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/231/2010

Rady Gminy Niechanowo

z dnia 23 czerwca 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STANOWIĄCY ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CIELIMOWIE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/231/2010
Rady Gminy Niechanowo
z dnia 23 czerwca 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NIECHANOWO

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w CIELIMOWIE

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Niechanowo rozstrzyga co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 19 kwietnia 2010r. do 10 maja 2010r. nie wniesiono uwag.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NIECHANOWO

O sposobie realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania stanowiącym zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w CIELIMOWIE.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Niechanowo rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania stanowiącym zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w CIELIMOWIE oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Niechanowo.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Niechanowo.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.