

**UCHWAŁA NR XXXII/233/2010
RADY GMINY NIECHANOWO**

z dnia 23 czerwca 2010 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w NIECHANOWIE – działka
nr 70/103, obręb Niechanowo I**

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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w NIECHANOWIE – działka nr 70/103, obręb Niechanowo I, 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren stanowiący strefę ochronną od napowietrznej linii energetycznej SN 15kV oznaczony na rysunku planu symbolem EE;
- 4) teren drogi publicznej, oznaczonej w planie symbolem KD;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem KDW.

§ 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. 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) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą odległość, podaną w metrach bieżących na rysunku planu, w jakiej muszą się znajdować lica ścian budynków od linii rozgraniczającej terenu; przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze oraz wnęki o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku;
- 11) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 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) nieuciążliwa zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność nie powodująca przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami tych obiektów i działki, na której są zlokalizowane.

Rozdział II. Przepisy szczegółowe

§ 6. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, dla którego ustala się:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN, 2 MN, 3 MN

- 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) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) od istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN 15 kV należy zachować strefy ochronne 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) dla terenu MN1 wprowadza się zakaz bezpośredniego zjazdu z działki na drogę oznaczoną symbolem KD1, dla terenów MN1, MN2, MN3 wprowadza się bezpośredni zjazd z działek na drogę oznaczoną symbolem KDW;
- 16) odpady z każdej posesji należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji, a następnie wywozić do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami;
- 17) obowiązek zapewnienia dostatecznej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki budowlanej zgodnie z normatywem parkingowym zawartym w §11;
- 18) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej wbudowanej w budynki mieszkalne, wolnostojącej lub zblokowanej z sąsiadem sytuowanej w granicy działki o powierzchni do 50m² 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;

19) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

20) 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 650 m²,
 - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20,00 m,
 - scalenie względnie podział nie może naruszać praw osób trzecich.

§ 7. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – nieuciążliwa zabudowa usługowa będąca uzupełnieniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako samodzielnej funkcji;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych i przemysłowych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z pokazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 5) max. powierzchnia zabudowy do 50% całkowitej powierzchni działki;
- 6) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej – min. 50%,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami – min. 35%,
- 7) ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe dla budynków mieszkalnych;
- 8) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu - 8,5 m;
- 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) 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;

- 12) zabudowa usługowa jednokondygnacyjna wolnostojąca lub usytuowana w budynkach mieszkalnych;
- 13) w przypadku wolnostojącej zabudowy usługowej wysokość zabudowy do 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 14) architekturę, kolorystykę elewacji i pokrycia dachu zabudowy usługowej dostosować należy do budynku mieszkalnego;
- 15) maksymalną wysokość ogrodzenia - 150 cm, zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 16) 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;
- 17) rozwiązywanie ewentualnych kolizji z istniejącą na terenie wnioskowanej działki infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami szczegółowymi, w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- 18) 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;
- 19) wprowadza się zakaz bezpośredniego zjazdu z działki na drogę oznaczoną symbolem KD1, dopuszcza się bezpośredni zjazd z działki na drogę oznaczoną symbolem KD bądź też KDW;
- 20) odpady z każdej posesji należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji, a następnie wywozić do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami;
- 21) obowiązek zapewnienia dostatecznej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki budowlanej zgodnie z normatywym parkingowym zawartym w §11;
- 22) w zakresie ochrony przed hałasem tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 8. Dla terenu strefy ochronnej od napowietrznej linii energetycznej 15 kV oznaczonej symbolem EE ustala się:

- 1) ustala się strefę ochroną istniejącej napowietrznej sieci energetycznej SN 15 kV wolną od jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej w odległości po 7,5 m od skrajnego przewodu energetycznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Dla terenu drogi publicznej KD ustala się:

- 1) szerokość drogi 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) docelowe wyposażenie w system kanalizacji sanitarnej i deszczowej; w przypadku nawierzchni nieutwardzonej lub ażurowej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) geometria ulic oraz trójkąty widoczności 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).
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę.

§ 10. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacyjna - droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość drogi 8,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) drogi wewnętrzne pełnią funkcje dróg pożarowych;
- 5) zakaz lokalizowania wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowych;

- 6) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu;
- 7) geometria ulic oraz trójkąty widoczności, 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);
- 8) odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną – min. 5 m;

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych:

- a) na terenie zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem 1 MN, 2 MN, 3 MN co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny wliczając miejsca postojowe w garażu;
- b) Dla funkcji usługowej dopuszczonej w obszarze oznaczonym 1 MN, 2 MN, 3 MN, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikiem: co najmniej 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- c) na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczonej symbolem MN/U
 - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
 - 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

§ 12. 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 kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, w powiązaniu z siecią istniejącą,
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych z terenów usługowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, w powiązaniu z siecią istniejącą, po wcześniejszym podczyszczeniu tych ścieków poprzez separtory,
- 3) 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 gminnej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez gestora sieci,
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej 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.

§ 13. Ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zachowaniu strefy ochronnej od napowietrznej linii energetycznej 15 kV,
 - 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 wywozić do miejsc 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 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:
- Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.
- 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 komunikacji,
 - 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, urządzenia i użytkowania terenów:

nie określa się.

§ 14. 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 20%.

Rozdział III. Przepisy końcowe

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

§ 16. 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/233/2010

Rady Gminy Niechanowo

z dnia 23 czerwca 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI W NIECHANOWIE - DZIAŁKA NR 70/103, OBREB NIECHANOWO I

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/233/2010
Rady Gminy Niechanowo
z dnia 23 czerwca 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NIECHANOWO

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w NIECHANOWIE – działka nr 70/103, obręb Niechanowo I

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 2010 r. 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 przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w NIECHANOWIE – działka nr 70/103, obręb Niechanowo I

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 realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. 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 przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w NIECHANOWIE – działka nr 70/103, obręb Niechanowo I 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

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

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

5. 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.