

UCHWAŁA NR III/14/2010
RADY GMINY NIECHANOWO

z dnia 29 grudnia 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Niechanowo – część działki nr ewidencyjny 13/1

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Niechanowo – część działki nr ewidencyjny 13/1, 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 1999r.

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 1.
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 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. 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) działce budowlanej definicja wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków;
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – definicja wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że zakazuje się lokalizować obiekty poza obszarem wyznaczonym tą linią za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej; przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze 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) budynku gospodarczo - garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo – garażowy;
- 15) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 25° do 40°;
- 16) 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;
- 17) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 18) elementach małej architektury definicja wg ustawy Prawo Budowlane;
- 19) pasie drogowym – zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 20) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 21) reklamie wbudowanej – 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;
- 22) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć reklamę stanowiącą nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem i reklamą;
- 23) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko lub potencjalnie znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 24) pas zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni zimozielonej o zróżnicowanej wysokości.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, budynki gospodarczo – garażowe oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) projektowane budynki gospodarczo – garażowe winny być zharmonizowane z zabudową mieszkalną, poprzez zharmonizowanie należy rozumieć ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki;
- 3) zakaz sytuowanie wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy;
- 4) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz 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 za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenów;
- 3) gromadzenie odpadów z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji, a następnie przekazanie do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami;
- 4) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa gazowe, płynne lub inne odnawialne źródła energii z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych;
- 5) zasady kształtowania klimatu akustycznego – dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi;
- 6) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt.3 i 5;
- 7) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne;
- 8) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta;
- 9) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w całości podlega ochronie konserwatorskiej w związku z powyższym dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem przedmiotowego terenu. Zakres badań archeologicznych określi pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) szyldy i reklamy:
 - zamieszczanie wyłącznie na ogrodzeniach i ścianach budynków pierwszej kondygnacji;
 - powierzchnia nie większa niż 1,0 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;

2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej w zabudowie wolnostojącej;

b) jednego budynku gospodarczo – garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0m² w zabudowie wolnostojącej lub bezpośrednio w granicy działki sąsiedniej zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) urządzeń budowlanych.

2) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt.10;

3) poziom parteru budynków nie większy niż 0,5m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku.

4) wysokość budynków:

a) mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 4,50m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9,00m do kalenicy;

b) garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja i nie więcej niż 3,50m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu oraz nie więcej niż 5,0m do kalenicy;

5) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, dopuszcza się dla budynków garażowo – gospodarczych dachy płaskie;

6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250,0m² ;

b) powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych nie mniejszą 850,0m² ;

c) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 21,0m.

d) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50%

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi wewnętrznej KDW;

2) 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 1999r. Nr 43, poz. 430);

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną;

4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 9;

5) na terenie zabudowy mieszkaniowej co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny wliczając miejsce postojowe w garażu.

11. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. 1. 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 oraz usługowa, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, budynki gospodarczo – garażowe;
- 3) zakaz lokalizacji składów i magazynów oraz zakładów stolarskich i kamieniarskich.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) projektowane budynki usługowe i gospodarczo – garażowe winny być zharmonizowane z zabudową mieszkalną, poprzez zharmonizowanie należy rozumieć ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki;
- 3) zakaz sytuowanie wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy;
- 4) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone pasem zieleni o szerokości nie mniejszej niż 3,0m zgodnie z rysunkiem planu;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenów;
- 3) gromadzenie odpadów z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji, a następnie przekazanie do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami;
- 4) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa gazowe, płynne lub inne odnawialne źródła energii z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych;
- 5) zasady kształtowania klimatu akustycznego – dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi;
- 6) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne;
- 7) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem § 9 ust.3 pkt.3 i 5;
- 8) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta;
- 9) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w całości podlega ochronie konserwatorskiej w związku z powyższym dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem przedmiotowego terenu. Zakres badań archeologicznych określi pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

1) szyldów i reklam:

- zamieszczanych wyłącznie na ogrodzeniach i ścianach budynków pierwszej kondygnacji;
- powierzchnia nie większa niż 1,0 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;
 - 2) jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż 2,0m² albo urządzenia reklamowego montowanego na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni każdej elewacji na działce budowlanej;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej w zabudowie wolnostojącej;
 - b) jednego budynku gospodarczo – garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100,0m² w zabudowie wolnostojącej lub bezpośrednio w granicy działki sąsiedniej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) jednego budynku usługowego w zabudowie wolnostojącej lub zblokowanego z budynkiem mieszkalnym;
 - d) urządzeń budowlanych.
 - 2) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt.10;
 - 3) poziom parteru budynków nie większy niż 0,5m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku.
 - 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 6,00m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 10,00m do kalenicy;
 - b) garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja i nie więcej niż 3,50m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu oraz nie więcej niż 5,0m do kalenicy;
 - 5) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, dopuszcza się dla budynków garażowo – gospodarczych dachy płaskie;
 - 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% działki budowlanej;
 - b) powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych nie mniejszą 1200,0m² ;
 - c) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 22,0m;
 - d) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40%.
7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:
- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi wewnętrznej KDW;
 - 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
 - 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 1999r. Nr 43, poz. 430);

- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną;
- 5) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 9;
- 6) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej co najmniej 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny wliczając miejsce postojowe w garażu;
 - b) 2 stanowiska na każde 100,0m² powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem handlu;
 - c) 3 stanowiska na każde 100,0m² powierzchni sprzedaży.

11. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 8. 1. 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.
 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg.
 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Niechanowo i przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 9 ust. 4.
 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w całości podlega ochronie konserwatorskiej w związku z powyższym dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem przedmiotowego terenu. Zakres badań archeologicznych określi pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) w pasach drogowych wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących;
 - 2) organizację ruchu i rozwiązania umożliwiające sprawne i nie kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
 - 3) kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów małej architektury.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) 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 1999r. Nr 43, poz. 430);
 - 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;
 - 3) droga wewnętrzna w formie sięgacza zakończona placem do zawracania.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi robót budowlanych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 9.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 9. 1. W zakresie zasad zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie w wodę w powiązaniu z istniejącą siecią wodociągową, w liniach rozgraniczających planowanej drogi wewnętrznej KDW.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji podziemnej przepompowni ścieków na terenie KDW;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych tymczasowo do bezodpływowych zbiorników ścieków, które należy projektować przy zachowaniu wymaganych przepisami odległości od granic działki i obiektów oraz bezwzględnie przy zapewnieniu warunku szczelności, potwierdzonego atestem wykonania i przeprowadzeniem próby szczelności zbiorników, przed oddaniem jego do użytkowania;
- 4) należy systematycznie wywozić ścieki z bezodpływowych zbiorników ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 5) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu drogi wewnętrznej do planowanej sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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 planowanej drogi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w powiązaniu z siecią istniejącą;
- 2) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji kontenerowych stacji transformatorowych na terenie MN/U na wydzielonej działce dla której nie ustala się minimalnej powierzchni, przy czym dla stacji nie obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się:

Dopuszcza się budowę urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami .

8. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 10. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 12. 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 III/14/2010

Rady Gminy Niechanowo

z dnia 29 grudnia 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

do Uchwały NrIII/14/2010 Rady Gminy Niechanowo z dnia 29 grudnia 2010 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NIECHANOWO
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do
publicznego wglądu projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
mieszkaniowej we wsi Niechanowo – część działki nr
ewidencyjny 13/1

do Uchwały Nr III/14/2010 Rady Gminy Niechanowo z dnia 29 grudnia 2010 roku

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 22 listopada 2010r. do 13 grudnia 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 przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi NIECHANOWO – część działki nr ewidencyjny 13/1

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

do Uchwały Nr III/14/2010 Rady Gminy Niechanowo z dnia 29 grudnia 2010 roku

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 przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi NIECHANOWO – część działki nr ewidencyjny 13/1 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, stanowić 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.