

**UCHWAŁA NR VII/83/2011
RADY GMINY NIECHANOWO**

z dnia 15 września 2011 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi
Gurówko – część działki nr ewidencyjny 35/7.**

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), uchwały nr XXXIV/260/2010 Rady Gminy Niechanowo z dnia 08.11.2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Gurówko – część działki nr ewidencyjny 35/7,

Rada Gminy Niechanowo uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Gurówko – część działki nr ewidencyjny 35/7, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechanowo, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/121/98 Rady Gminy Niechanowo z dnia 16.06.1998r.;

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 zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 3) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone w planie symbolem KDW.

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

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) przebieg, 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) 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 30° do 45° ;
- 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) 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;

- 23) zabudowie zagrodowej - definicja wg Rozprządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 24) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to zieleń wysoką i średnią w zwartych zespołach, związanych ściśle z ciągami komunikacyjnymi.

Rozdział II.

Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN - 3MN, 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;
- 3) ogrodzenia ażurowe (§ 5 ust. 17) na granicy działek budowlanych, ogrodzenia wzbogacone zielenią; zakaz stosowania ogrodzeń z półfabrykatów betonowych;
- 4) obowiązuje wysokość ogrodzenia od strony pasa drogi maksymalnie do 1,6 m;
- 5) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy;
- 7) zakaz sytuowania garaży blaszanych.

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 inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenów z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie 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) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne, zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejących zbiorników wodnych położonych od strony zachodniej stycznie do terenu objętego planem;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt. 3 i 5;
- 7) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 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;
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi.

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

Terren 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) 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, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub terenu objętego planowaną inwestycją, ustala się:

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

2) lokalizację:

- a) ednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej w zabudowie wolnostojącej;
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m² w zabudowie wolnostojącej lub bezpośrednio w granicy działki sąsiedniej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wysokość budynków:

- a) mieszkalnych – do dwóch kondygnacji naziemnych, nie więcej niż 4,50 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy,
- b) garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja, nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu oraz nie więcej niż 5,0 m do kalenicy.

4) sposób kształtowania zabudowy:

- a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° ;
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków garażowo – gospodarczych;
- c) pokrycia dachów stromych z dachówki ceramicznej, betonowej w kolorze ceglastoczerwonym lub materiałem dachówkopodobnym;
- d) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;

5) kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych stonowana, tożsama z kolorystyką budynków garażowo - gospodarczych;

6) wprowadza się zakaz sytuowania garaży blaszanych;

7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek na których sytuowana jest zabudowa, jednak nie więcej niż 250,0 m² ;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej – 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla terenu:
 - 1MN - 12,0 m;
 - 2MN - 25,0 m;

- 3MN - 35,0 m;

d) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych dla terenu nie mniejsza niż:

- 1MN i 3MN - 1200 m² ;

- 2MN - 1000 m² ;

e) kształt działek regularny;

f) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek gruntu w jedną działkę budowlaną.

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;

2) w obrębie planu zlokalizowane są linie elektroenergetyczne 15 kV oznaczone na rysunku planu symbolem ESN; do czasu ich ewentualnego skablowania należy zachować wymagane przepisami odległości ewentualnych projektowanych obiektów budowlanych od istniejących linii oraz urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się pas terenu ochronnego dla w/w linii elektroenergetycznej, w którym to określa się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej w odległości 7,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.

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

1) obsługę komunikacyjną z przylegającej publicznej oznaczonej symbolem KDL poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW – 3KDW;

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 o symbolu 1KDW -3KDW;

5) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, wliczając miejsce postojowe w garażu;

6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 9.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych zlokalizowanych na czas budowy.

§ 7. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- obiekty związane z produkcją rolną;

- obiekty usługowe i obiekty handlowe o powierzchni użytkowej do 200 m² za wyjątkiem: budynków przeznaczonych na cele działalności związanej z naprawami pojazdów i usługami pokrewnymi, stolarstwem, ślusarstwem, usługami wymagającymi urządzenia składowisk i generujących hałas o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny dla terenów wymagających ochrony akustycznej;

- gospodarstwa agroturystyczne, wiaty, garaże, sady i uprawy szklarniowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) zakazuje się lokalizowania obiektów wymienionych w przepisach odrębnych, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a z obiektów mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, tych które są źródłem emisji pyłów, hałasu i odorów lub innych zapachów;

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

- 1) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, ogrodzenia wzbogacone zielenią; zakaz stosowania ogrodzeń z półfabrykatów betonowych;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenów z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie 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) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem §9 ust. 3 pkt. 3 i 5;
- 7) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 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;
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi;
- 11) wszelka prowadzona działalność na terenie RM nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, leżących poza granicami tego terenu;
- 12) zakazuje się lokalizowania obiektów wymienionych w przepisach odrębnych, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a z obiektów mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, tych które są źródłem emisji pyłów, hałasu i odorów lub innych zapachów.

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) szyldy i reklamy:

- zamieszczanie wyłącznie na ogrodzeniach i ścianach budynków pierwszej kondygnacji;
- powierzchnia nie większa niż $1,0 \text{ m}^2$;
- 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 $2,0 \text{ m}^2$;

3) obiektów małej architektury;

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

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub terenu objętego planowaną inwestycją, ustala się:

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

2) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej w zabudowie wolnostojącej;
- b) nie więcej niż dwa obiekty związane z produkcją rolną w tym wiaty i garaże o powierzchni zabudowy nie większej niż $150,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej w zabudowie wolnostojącej;
- c) jednego budynku usługowego lub handlowego przy zachowaniu warunków § 7 ust. 1 pkt. 2 w zabudowie wolnostojącej lub zblokowanego z budynkiem mieszkalnym;

3) wysokość budynków:

- a) mieszkalnych – do dwóch kondygnacji naziemnych, nie więcej niż $4,50 \text{ m}$ od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż $9,5 \text{ m}$ do kalenicy,
- b) obiekty związane z produkcją rolną, usługowe, handlowe, wiaty, garaże – do dwóch kondygnacji naziemnych, nie więcej niż $8,0 \text{ m}$ od poziomu terenu do kalenicy;

4) sposób kształtowania zabudowy:

- a) dachy strome: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° ;
- b) dopuszcza się dachy jednospadowe dla wiat, garaży o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° ;
- c) pokrycia dachów stromych z dachówki ceramicznej, betonowej w kolorze ceglasczerwonym lub materiałem dachówkopodobnym;
- d) poziom parteru budynków nie wyższy niż $0,5 \text{ m}$ nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;

5) kolorystyka elewacji budynków stonowana,

6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek na których sytuowana jest zabudowa;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej – 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m ;
- d) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1600 m^2 ;
- e) kształt działek regularny.

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;
- 2) w obrębie planu zlokalizowane są linie elektroenergetyczne 15 kV oznaczone na rysunku planu symbolem ESN; do czasu ich ewentualnego skablowania należy zachować wymagane przepisami odległości ewentualnych projektowanych obiektów budowlanych od istniejących linii oraz urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się pas terenu ochronnego dla w/w linii elektroenergetycznej, w którym to określa się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej w odległości 7,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegającej publicznej oznaczonej symbolem KDL poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW i 2KDW;
- 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 o symbolu 1KDW i 2KDW;
- 5) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na terenie zabudowy mieszkaniowej, na jeden budynek mieszkalny, wliczając miejsce postojowe w garażu;
 - b) 3 stanowiska na każde 100,0m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) 3 stanowiska na każde 100,0m² powierzchni sprzedaży;
 - d) 4 stanowiska na każde 10 łóżek w obiekcie świadczącym usługi agroturystyczne.
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 9.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW – 3KDW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacyjna – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie, chodniki;
- 2) zachowanie zharmonizowanego wyglądu elementów wyposażenia dróg, takich jak: nawierzchnie, latarnie tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne;
- 3) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę oznaczoną symbolem KDL.

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

- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami 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 niekolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 3) kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic.

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

- 1) docelowa szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu wynosi od 5,00 m do 10,0 m;
- 2) dla terenu 1KDW i 2 KDW minimalna szerokość jezdni 5,0 m, chodniki sytuowane minimum jednostronnie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;
- 4) 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);
- 5) droga wewnętrzna 2KDW i 3 KDW zgodnie z rysunkiem planu 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, usytuowaną w liniach rozgraniczających teren 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 warunków szczelności, potwierdzonego stestem wykonania i przeprowadzenia próby szczelności zbiorników, przed oddaniem ich do użytkowania;

4) należy systematycznie wywozić ścieki z bezodpływowych zbiorników ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;

5) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg docelowo do kolektorów deszczowych, z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych.

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 RM 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 III. 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 14 dni od dnia ogłoszenia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/83/2011

Rady Gminy Niechanowo

z dnia 15 września 2011 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ WE WSI GURÓWKO - CZĘŚĆ DZIAŁKI NR EWIDENCYJNY 35/7**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/83/2011
Rady Gminy Niechanowo
z dnia 15 września 2011 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 Gurówko – część działki nr ewidencyjny 35/7

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 20 czerwca 2011r. do 11 lipca 2011r. 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 Gurówko – część działki nr ewidencyjny 35/7.

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 planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Gurówko – część działki nr ewidencyjny 35/7 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 Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Niechanowo.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej 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.