



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 stycznia 2013 r.

Poz. 683

UCHWAŁA NR XIV/141/2012 RADY GMINY NIECHANOWO

z dnia 5 lipca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Cielimowo

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 (jednolity tekst Dz.U. z 2012 r. poz. 647 t.j.), uchwały nr IV/52/2011 Rady Gminy Niechanowo z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Cielimowo, Rada Gminy Niechanowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Cielimowo, 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 29.06.1999r.;

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 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 nowych funkcji dla terenu objętego planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
- 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 zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 4) zielen ekologiczna, oznaczona na rysunku planu symbolem ZE ;
- 5) tereny drogi dojazdowej lokalnej, oznaczone w planie symbolem KDL;
- 6) tereny ciągu pieszego, oznaczone w planie symbolem KX;
- 7) tereny drogi dojazdowej 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 (j.t.Dz. U. z 2012 r. poz. 647);
- 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 1,5 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 30⁰ do 45⁰;

- 16) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 20⁰;
- 17) 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;
- 18) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 19) elementach małej architektury definicja wg ustawy Prawo Budowlane;
- 20) pasie drogowym – zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 21) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 22) 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;
- 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) zabudowie zagrodowej - definicja wg Rozprządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 25) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to zieleń wysoką i średnią w zwartych zespołach ;

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne :
 - obiekty związane z produkcją rolną;
 - gospodarstwa agroturystyczne, wiaty, garaże, sady i uprawy szklarniowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna ;
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust.6;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów wymienionych w przepisach odrębnych, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i obiektów mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działki budowlanej, ogrodzenia wzbogacone zielenią ; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy ;
- 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) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenów z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej ;

- 2) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew lub krzewów zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 takich jak : węgiel, koks za wyjątkiem Eko-groszku;
- 5) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne lub do przylegającego od strony zachodniej cieku melioracyjnego;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem §13 ust. 3 pkt. 3 i 5 ;
- 7) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta ;
- 8) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi ;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi;
- 10) wszelka prowadzona działalność na terenie RM nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, leżących poza granicami tego terenu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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) jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż 2,0 m²;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) ogrodzenia ażurowe na granicy działki budowlanej, 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 wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy ;
- 2) lokalizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych na działce budowlanej w zabudowie wolnostojącej;
- 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 9,00 m do kalenicy ;
 - b) obiekty związane z produkcją rolną, wiaty, garaże – do dwóch kondygnacji naziemnych, nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub 10,0 m do okapu w przypadku dachu płaskiego ;
- 4) sposób kształtowania zabudowy :
 - a) dachy strome;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla wiat, garaży;

- c) pokrycia dachów stromych z dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastoczerwonym;
- d) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;
- 5) kolorystyka elewacji budynków pastelowa;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, na której sytuowana jest zabudowa;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - c) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, linie podziałów winny być prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi jezdni;
 - d) fronty działek nie mniejsze niż 40,0 m;
 - e) powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych nie mniejszą 3500,0m²
 - f) 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 obrębie obszaru oznaczonego symbolem 1RM zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15 kV oznaczona na rysunku planu symbolem ESN; do czasu jej ewentualnego skablowania należy zachować wymagane przepisami wartości pól elektromagnetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się pas terenu ochronnego dla w/w linii elektroenergetycznej, w którym to określa się zakaz lokalizacji wszelkich budowli takich jak słupy, maszty w odległości 7,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu ;
- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków;
- 3) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych o wysokości npt równej 50 m i wyższych należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową przed wydaniem pozwolenia na budowę

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL znajdującej się poza granicami planu oraz poprzez drogę dojazdową lokalną oznaczoną symbolem planu 3KDL i drogę dojazdową wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę dojazdową lokalną oznaczoną symbolem planu 3KDL oraz drogę dojazdową wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;
- 3) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe dla jednego budynku mieszkalnego;
 - b) 3 stanowiska na każde 10 łóżek w obiekcie świadczącym usługi agroturystyczne.
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13.

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.

§ 7. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN – 7MN, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, budynki gospodarczo–garażowe;
- 3) zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej.

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. 18) 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 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 takich jak : koks i węgiel za wyjątkiem Eko-groszku;
- 5) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne ; dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 6MN, 7MN istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do przylegającego cieku melioracyjnego ;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem §13 ust. 3 pkt. 3 i 5;
- 7) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta ;
- 8) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 9) 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 nie podejmuje się ustaleń.

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) 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;

2) lokalizację :

- a) jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej w zabudowie wolnostojącej;
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $50,0 \text{ m}^2$ w zabudowie wolnostojącej, dopuszcza się budowę bezpośrednio w granicy działki sąsiedniej zgodnie z przepisami odrębnymi ;

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 $9,0 \text{ m}$ do kalenicy ;
- b) garażowo–gospodarczych – jedna kondygnacja, nie więcej niż $3,5 \text{ m}$ od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu oraz nie więcej niż $5,0 \text{ m}$ do kalenicy.

4) sposób kształtowania zabudowy :

- a) dachy strome;
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków garażowo–gospodarczych ;
- c) pokrycia dachów stromych z dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasterczonym;
- d) poziom parteru budynków nie wyższy niż $0,5 \text{ m}$ nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;

5) kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych pastelowa;

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 $300,0 \text{ m}^2$;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej – 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- c) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, linie podziałów winny być prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi jezdni;
- d) fronty działek nie mniejsze niż $25,0 \text{ m}$;
- e) powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych nie mniejszą $1000,0 \text{ m}^2$
- f) kształt działek regularny ;
- g) 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) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych o wysokości npt równej 50 m i wyższych należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych symbolem :
 - 1MN z przylegającej drogi dojazdowej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL ;
 - 2MN z przylegających dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW, 3KDW oraz drogi dojazdowej lokalnej oznaczonej w planie symbolem 3KDL;
 - 3MN z przylegających dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW, 3KDW i 4KDW ;
 - 4MN z przylegających dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW i 4KDW;
 - 5MN z przylegającej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW ;
 - 6MN z przylegających dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW;
 - 7MN z przylegających dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW oraz drogi dojazdowej lokalnej oznaczonej w planie symbolem 3KDL; poprzez istniejącą drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 2KDL, znajdującą się poza granicami planu ;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania ;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną o symbolu 1KDW-4KDW oraz drogę dojazdową lokalną oznaczoną w planie symbolem 3KDL ;
- 4) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
- 5) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13.

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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U -2MN/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

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) ogrodzenia ażurowe (§5 ust. 18) na granicy działek budowlanych; 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 takich jak : koks i węgiel za wyjątkiem Eko-groszku;
- 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 § 13 ust. 3 pkt. 3 i 5;
- 7) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta ;
- 8) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami prawnymi

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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 2,0 m² 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 100,0 m² 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 6,00 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 10,00m do kalenicy;
 - b) garażowo – gospodarczych – jedna kondygnacja i nie więcej niż 3,50 m 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% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek, na których sytuowana jest zabudowa, jednak nie więcej niż 500,0 m²
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się zakaz podziału ;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych nie mniejszą 1500,0m²;
 - d) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 30,0 m.
 - e) 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 obrębie obszaru oznaczonego symbolem 1MN/U-2MN/U zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15 kV oznaczona na rysunku planu symbolem ESN; do czasu jej ewentualnego skablowania należy zachować wymagane przepisami wartości pól elektromagnetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się pas terenu ochronnego dla w/w linii elektroenergetycznej, w którym to określa się zakaz lokalizacji wszelkich budowli takich jak słupy, maszty w odległości 7,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
 - 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków;
 - 3) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych o wysokości npt równej 50 m i wyższych należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową przed wydaniem pozwolenia na budowę.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi dojazdowej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz z drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW poprzez drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 2KDL znajdującą się poza obszarem planu;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę dojazdową lokalną oznaczoną symbolem 3KDL oraz drogę dojazdową wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;
- 4) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny;
 - b) 2 stanowiska na każde 100,0m² powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem usług handlu;
 - c) 3 stanowiska na każde 100,0m² powierzchni sprzedaży.
- 5) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13.

11. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów § 9

§ 9. 1. Wyznacza się teren zieleni ekologicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZE - 3ZE, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizację podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej, urządzeń wodnych, przepustów, kładek, mostków.

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

- 1) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) stosowania ogrodzeń innych niż nasadzenia żywopłotowe .

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

- 1) teren oznaczony symbolem 3ZE graniczy z ciekim melioracji podstawowej Kanałem Goczałkowskim;
- 2) zachowanie istniejących cieków jako rowów otwartych o naturalnie ukształtowanej linii brzegowej;
- 3) zapewnienie dostępu do cieku, pozwalającego na wykonanie robót związanych z jego konserwacją;
- 4) zachowanie istniejącego systemu melioracji wraz z ewentualną lokalizacją urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych ;
- 5) przed przystąpieniem do prac ziemnych w terenie należy zwrócić się do Gminnej Spółki Wodnej Niechanowo w celu stwierdzenia występowania urządzeń melioracji szczegółowej – rurociągów i sieci drenarskiej ; w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta ;
- 6) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki lub odprowadzić do istniejącego cieku melioracyjnego.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji szyldów i reklam oraz wygrodzeń innych niż nasadzenia żywopłotowe .

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się, że tereny zieleni mogą być włączone do wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniową jednorodzinną z usługami, zachowując swoje przeznaczenie, w następujący sposób:

- 1) tereny oznaczone symbolem 2ZE z terenem oznaczonym symbolem 1RM ;
- 2) tereny oznaczone symbolem 3ZE z terenem oznaczonym symbolem 2MN/U i 6MN.

7. Teren objętym planem nie jest położony w granicach obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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:

- 1) w obrębie obszaru oznaczonego symbolem 1ZE zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15 kV oznaczona na rysunku planu symbolem ESN; do czasu jej ewentualnego skablowania należy zachować wymagane przepisami wartości pól elektromagnetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się pas terenu ochronnego dla w/w linii elektroenergetycznej, w którym określa się zakaz lokalizacji zieleni wysokiej w odległości 7,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
- 2) zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 3) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych o wysokości npt równej 50 m i wyższych należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 4) zakaz grodzenia terenu oznaczonego symbolem 3ZE w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegu kanału Goczałkowskiego i uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar.

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

- 1) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13;
- 2) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi dojazdowej lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz z drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW poprzez drogę publiczną lokalną oznaczoną symbolem 2KDL znajdującą się poza obszarem planu
- 3) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem planu 1ZE lokalizację przepompowni ścieków.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 10. 1. Wyznacza się teren komunikacji publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDL, 3KDL dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacyjna;
- 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) przez teren oznaczony symbolem 3KDL biegnie ciek melioracji, który w obrębie pasa drogowego należy wykonać w formie przepustu;
- 2) gospodarowanie odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Niechanowo i przepisami odrębnymi ;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 13 ust. 4.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) w pasach drogowych wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących;

2) 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) 1KDL to teren przeznaczony na poszerzenie istniejącego pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KDL znajdującym się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu o (szerokości łącznej: 1KDL + 2KDL) 12,0m;
- 2) szerokość pasa drogowego oznaczonego symbolem planu 3KDL w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu wynosi 10,0m;
- 3) minimalna szerokość jezdni 6,0 m, chodniki sytuowane minimum jednostronnie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;
- 5) geometria ulic zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430).

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 :

- 1) w obrębie obszaru oznaczonego symbolem 3KDL zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15 kV oznaczona na rysunku planu symbolem ESN; do czasu jej ewentualnego skablowania należy zachować wymagane przepisami wartości pól elektromagnetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się pas terenu ochronnego dla w/w linii elektroenergetycznej, w którym określa się zakaz lokalizacji zieleni wysokiej w odległości 7,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu ;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi robót budowlanych ;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13 Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. 1. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW – 4KDW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacyjna – droga dojazdowa 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 istniejącą drogę oznaczoną symbolem 2KDL znajdującą się poza granicą opracowania planu.

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

- 1) przez teren oznaczony symbolem 2KDW biegnie ciek melioracji, który w obrębie pasa drogowego należy wykonać w formie przepustu;
- 2) przed przystąpieniem do prac ziemnych w terenie należy zwrócić się do Gminnej Spółki Wodnej Niechanowo w celu stwierdzenia występowania urządzeń melioracji szczegółowej – rurociągów i sieci drenarskiej natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 13 ust. 4.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń

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

- 1) w pasach drogowych wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących;
- 2) 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) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu wynosi 10,0 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni 6,0 m, chodniki sytuowane minimum jednostronnie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;
- 4) geometria ulic zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430).

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:

- 1) w obrębie obszaru oznaczonego symbolem 2KDW zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15 kV oznaczona na rysunku planu symbolem ESN; do czasu jej ewentualnego skablowania należy zachować wymagane przepisami wartości pól elektromagnetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się pas terenu ochronnego dla w/w linii elektroenergetycznej, w którym określa się zakaz lokalizacji zieleni wysokiej w odległości 7,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
- 2) zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

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 § 13.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi pieszej;
- 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 § 13 ust. 4.
 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.
 5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących.
 6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się szerokość pasa drogowego ruchu pieszego oznaczonego symbolem planu 1KX zgodnie z rysunkiem planu 4,0m.
 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 zabudowy kubaturowej.
 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się :
 - 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi robót budowlanych;
 - 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13
 11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- § 13. 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 docelowo z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią istniejącą.
3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej ;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenie 1ZE;
 - 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 atestem wykonania i przeprowadzenia próby szczelności zbiorników, przed oddaniem jego 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 oparciu o budowę linii nn wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej w powiązaniu z siecią istniejącą SN;
- 2) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 3) lokalizacja kontenerowej stacji transformatorowej na terenie 1ZE, dla której nie wyznacza się linii zabudowy oraz nie ustala minimalnej powierzchni działki budowlanej.

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.

§ 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 30 %.

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 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
(-) Zdzisław Sikora

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/141/2012
Rady Gminy Niechanowo
z dnia 5 lipca 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Niechanowo

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Cielimowo

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U.z 2012r poz. 647) Rada Gminy Niechanowo rozstrzyga co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 30 kwietnia 2012r. do 4 czerwca 2012r. nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/141/2012
Rady Gminy Niechanowo
z dnia 5 lipca 2012 r.

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 w obrębie wsi Cielimowo 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 (j.t.Dz. U. z 2012r poz. 647) 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 w obrębie wsi Cielimowo 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.