



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 19 marca 2019 r.

Poz. 3018

### UCHWAŁA NR IV/36/2019 RADY GMINY NIECHANOWO

z dnia 1 marca 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych we wsi Nowa Wieś Niechanowska, działka nr ewidencyjny 47**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Rady Gminy Niechanowo Nr XXII/230/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Nowa Wieś Niechanowska, Rada Gminy Niechanowo uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych we wsi Nowa Wieś Niechanowska, działka nr ewidencyjny 47, zwany dalej planem, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej oraz terenu mieszkaniowo-usługowego w Nowej Wsi Niechanowskiej, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Niechanowo Nr XXVI/151/2002 z dnia 9 lipca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 100, poz. 2515 z dnia 24 lipca 2002 r.).

2. 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych we wsi Nowa Wieś Niechanowska, działka nr ewidencyjny 47 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechanowo, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Niechanowo Nr VI/32/1999 z dnia 29.06.1999 r. ze zmianą zawartą w uchwale Rady Gminy Niechanowo nr VII/58/2015 z dnia 23 lipca 2015 r.

3. 3. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.

4. 4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Niechanowo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2,
- 3) planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek do przechowywania narzędzi i sprzętu lub budynek garażowy;

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia mniejszy niż 180;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, który posiada kąt nachylenia równy 180 lub większy niż 180;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla obiektów budowlanych lub jednostek osadniczych w zakresie elektroenergetyki, dostarczania ciepła, wody, gazu, usuwania ścieków i odpadów, teletechniki, transportu (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe) itp.;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej drogę;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, którego lico umożliwia wgląd na posesję;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów oraz kondygnacji podziemnej
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia lub powierzchnie łąk i pastwisk w obrębie korytarzy ekologicznych.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Nowa Wieś Niechanowska stan. 7 obszar AZP 51-35/65.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami - na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością zlokalizowania funkcji usługowej w wymiarze nie przekraczającym 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - jednego budynku usługowego lub magazynowego,
    - jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/D:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i korytarzy ekologicznych - na każdej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie:
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - jednego budynku gospodarczo-garażowego,
  - b) dopuszczalne: usługi jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem E:
- a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:
- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) zakaz dotyczący przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
- 1,5 m przez takie części budynku jak: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria,
  - 1,8 m przez takie części budynku jak: taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 2) nakazy:
- a) przyjęcia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wymiarze określonym w §9, przy czym w części północnej działek na terenie MN/D zrealizowanie nasadzeń z rodzimych rodzajów drzew – liściastych i iglastych, stanowiących kontynuację korytarza ekologicznego zapisanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechanowo,
  - b) zachowania szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zielenią obrzeży działek od strony frontów,
  - c) wprowadzenia zieleni o charakterze dekoracyjnym w obręb terenów zagwarantowanych jako minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, skomponowanej przy zastosowaniu trawników, drzew i krzewów o zróżnicowanych gatunkach;
- 3) dopuszczenia dotyczące:
- a) realizacji dojazdów i dojazdów do budynków, sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnych części budynków i budowli poza terenem zdefiniowanym przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) lokalizowania na obszarach objętych planem obiektów małej architektury, przy czym w obrębie linii rozgraniczających dróg wymagana jest zgoda właściwego zarządcy drogi oraz zachowanie wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - c) lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych użytkowanych w trakcie budowy lub w trakcie prac związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń oraz ich gabarytów i standardów jakościowych:
- a) zakaz realizowania pełnych ogrodzeń frontowych działek na terenach MN, MN/U i MN/D oraz ogrodzeń frontowych z prefabrykatów betonowych,
  - b) część ażurowa ogrodzeń frontowych powinna obejmować co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia,
  - c) dopuszczenie uzupełnienia ogrodzeń ażurowych poza częścią frontową żywopłotami z rodzimych gatunków krzewów,
  - d) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m przy czym dopuszcza się wyższą wysokość ogrodzeń urządzeń sportowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) realizowanie ochrony poszczególnych komponentów środowiska poprzez zapewnienie jak najlepszego ich stanu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu jak:
    - dla terenów MN i MN/D jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - dla terenu MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - b) w zakresie utrzymania poziomów pól elektromagnetycznym, poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach, nakaz lokalizowania zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi na terenie MN/D w sposób uwzględniający przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 0,4kV i zapewniający zachowanie wymaganych standardów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie ochrony wód i gruntów:
    - zakaz odprowadzania wód zużytych na cele bytowe lub gospodarcze do wód powierzchniowych lub do gruntu,
    - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych traktowanych jako czyste i pochodzących z połaci dachowych - do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; w przypadku braku możliwości przyłączenia do ww. sieci, dopuszczenie odprowadzenia na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW - do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; w przypadku braku możliwości przyłączenia do ww. sieci, dopuszczenie odprowadzenia do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszczenie odprowadzenia bez oczyszczenia wód opadowych i roztopowych nie zawierających substancji zanieczyszczających z nawierzchni utwardzonych o wielkości nie większej niż 0,1 ha - do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub w przypadku braku możliwości przyłączenia do ww. sieci, odprowadzenia do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - uwzględnienie przebiegu istniejącej sieci melioracji szczegółowej – rurociągi, sieć drenarska; wykonanie prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi; w przypadku uszkodzenia udroźnienie sieci drenarskiej i doprowadzenie do właściwego stanu,
  - d) w zakresie ochrony powietrza nakaz uwzględnienia warunków wynikających z uchwał Sejmiku Województwa Wielkopolskiego oraz z przepisów odrębnych dotyczących eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz energii z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW,
  - e) w zakresie gospodarowania odpadami nakaz gromadzenia odpadów w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi i z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - f) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
    - zakaz zmieniania w sposób trwały konfiguracji terenu,
    - nakaz gromadzenia mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania w wyznaczonym miejscu i zagospodarowanie ich w obrębie terenu bez naruszania interesu osób trzecich lub wywożenie poza obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę i kształtowanie krajobrazu realizować poprzez przestrzeganie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego

i zabytków a także poprzez respektowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Nowa Wieś Niechanowska stan. 7 obszar AZP 51-35/65, w obrębie której dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują inne tereny lub obiekty chronione odrębnymi przepisami i stanowiące dziedzictwo kulturowe lub zabytki, nie występują także chronione krajobrazy kulturowe ani tereny lub obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

**§ 8.** § 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem.

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu MN – maksymalny 0,60; minimalny – 0,1,
  - b) dla terenu MN/U - maksymalny 0,60; minimalny – 0,1,
  - c) dla terenu MN/D - maksymalny 0,55; minimalny – 0,1;
- 2) wskaźnik określający minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie MN - 50% ,
  - b) na terenie MN/U - 35%,
  - c) na terenie MN/D - 60%,
  - d) na terenie E – 30%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających istniejącej poza obszarem objętym planem drogi gminnej Nr G288019P na terenie MN/U, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 5 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg 1KDW i 2KDW na terenach MN/U, MN, MN/D, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) parametry projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach MN/U, MN i MN/D:
  - a) maksymalna wysokość 9 m,
  - b) liczba kondygnacji: dwie nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym lub nieużytkowym; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej (podpiwniczenia) w przypadku występowania odpowiednich lokalnych warunków gruntowo-wodnych, przy czym podpiwniczenie nie powinno wystawać ponad grunt więcej niż 0,6 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30o – 45o,
    - dopuszczenie okien dachowych, kolektorów słonecznych;
    - pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brązowy, grafitowy, ceglasty do ciemnoczerwonego z wykluczeniem jaskrawych odcieni tych barw;
- 5) parametry projektowanych budynków usługowych lub magazynowych na terenie MN/U:

- a) maksymalna wysokość 9 m,
  - b) liczba kondygnacji - dwie nadziemne w tym jedna w poddaszu, dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej (podpiwniczenia) w przypadku występowania odpowiednich lokalnych warunków gruntowo-wodnych, przy czym podpiwniczenie nie powinno wystawać ponad grunt więcej niż 0,6 m,
  - c) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20o – 45o z dopuszczeniem okien dachowych, kolektorów słonecznych,
  - d) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w kolorze pokrycia budynku mieszkalnego,
- 6) zasady sytuowania projektowanych budynków gospodarczo-garażowych na terenach MN/U, MN i MN/D oraz ich parametry:
- a) sposób usytuowania: wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - b) maksymalna wysokość 4,5 m dla budynków z dachami płaskimi oraz 6,0 m dla budynków z dachami stromymi,
  - c) dachy płaskie lub strome dwuspadowe; dopuszczenie dachów jednospadowych w przypadku dobudowania budynku gospodarczo-garażowego do budynku mieszkalnego,
  - d) materiał pokryciowy dachu stromego w kolorze pokrycia dachu budynku mieszkalnego,
  - e) realizacja budynku gospodarczo-garażowego nie wyklucza możliwości realizacji garażu w budynku mieszkalnym;
- 7) dopuszczenie realizowania elementów technicznych np. kominów wyższych nie więcej niż o 3 m od wysokości budynków mieszkalnych,
- 8) dla budowli związanych z infrastrukturą techniczną ustala się maksymalną wysokość 20 m.
- 9) minimalne powierzchnie działek:
- a) na terenie MN minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie MN/U minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej – 1100 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie MN/D minimalna powierzchnia jednej nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszczenie wydzielania mniejszych działek niż określone w lit. a - c dla urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – zgodnie z zapisem w §7 pkt 1;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin ani tereny górnicze a także nie stwierdzono terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) nie podejmuje się ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak audytu krajobrazowego i nie wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 11.** W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- a) minimalne powierzchnie jednej nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN, MN/U i MN/D - zgodnie z zapisem w §9, pkt 9, lit. a - d,
- b) działki o kształcie prostokątów lub zbliżone do prostokątów - czworokątne,
- c) minimalne szerokości frontów działek:
  - na terenie MN – 24 m,
  - na terenie MN/U – 24 m,
  - na terenie MN/D – 30 m,
  - dla pasa działek położonych na terenach MN i MN/U przy skrajnej wschodniej granicy obszaru objętego planem wymiar 24 m dotyczy mniejszego boku czworokąta, stanowiącego działkę,
  - dla działki położonej na terenie MN/D przy skrajnej wschodniej granicy obszaru objętego planem wymiar 30 m dotyczy mniejszego boku czworokąta, stanowiącego działkę,
- d) kąt nachylenia linii podziałów wewnętrznych na działki – 90o w stosunku do dróg, z tolerancją + 15o.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie pola elektromagnetycznego, związanego z przebiegiem linii elektroenergetycznej 0,4 KV na terenie MN/D;
- 2) uwzględnienie w trakcie robót budowlanych pasów terenu, w obrębie których nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych, wyznaczonych w poziomie od skrajnych przewodów istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 KV w każdą stronę, w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie dojazdu służb eksploatacyjnych do istniejącej linii elektroenergetycznej 0,4 kV;
- 4) przeprowadzenie rozpoznania w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia budynków na terenach budzących obawy, co do występowania gruntów z wysokim poziomem wody gruntowej – w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń w przypadku mogących występować miejscowo utrudnionych warunków gruntowo-wodnych przy posadowieniu i podpiwniczaniu obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

1. W zakresie komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi:
  - a) istniejąca poza obszarem objętym planem droga gminna Nr G288019P,
  - b) projektowane drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW, zapewniające możliwość dojazdu do działek;
- 2) ustala się następujące parametry i sposób zagospodarowania projektowanych dróg:
  - a) droga 1KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 9 m z poszerzeniem do 11,5 m na zakończeniu, zgodnie z rysunkiem planu; w obrębie pasa drogowego jezdni o minimalnej szerokości 5,0 m i obustronne chodniki; dopuszczenie realizacji jednostronnego chodnika i pasa zieleni,
  - b) droga 2KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 9 m z poszerzeniem do 14 m na zakończeniu, zgodnie z rysunkiem planu; w obrębie pasa drogowego jezdni o minimalnej szerokości 5,0 m i obustronne chodniki;
- 3) nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnych działek, w tym miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z wartościami minimalnymi przewidzianymi w przepisach odrębnych,

- 4) wymagana liczba stanowisk dla samochodów osobowych, podana według przeliczników na lokale i osoby, wynosi co najmniej:
  - a) 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, przy czym miejsca w garażu wliczają się do wymaganej liczby stanowisk,
  - b) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w lokalach użytkowych dopuszczonych w budynkach mieszkalnych lub w budynkach usługowych oraz magazynowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) istniejącą sieć wodociągową należy doprowadzić siecią rozdzielczą z istniejącego ujęcia wody do obszaru objętego planem;
  - 2) dopuszczenie, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, lokalizowanie sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) zapewnienie dostępności wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania z dopuszczeniem innego równorzędnego rozwiązania, zgodnego z przepisami odrębnymi;
  - 4) lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w liniach rozgraniczających dróg.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do oczyszczalni komunalnej;
  - 2) realizację kanałów i sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej; dopuszczenie, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, lokalizowanie sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) dopuszczenie, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, lokalizowanie sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 2) zlokalizowanie stacji transformatorowej na terenie E;
  - 3) dopuszczenie likwidacji, przełożenia lub skablowania linii elektroenergetycznej 0,4 KV;
  - 4) zakaz realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) dopuszczenie, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, lokalizowanie sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 2) realizowanie przyłączy gazowych do granicy działek budowlanych, gdzie umieszczone zostaną skrzynki gazowe z zaworem głównym, gazomierzem i inną wymaganą armaturą;
6. W zakresie telekomunikacji – ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się budowę węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w liniach rozgraniczających dróg oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem do dróg.
7. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związanych z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia po uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 14.** Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- dla terenu MN - 10 %,
- dla terenu MN/U - 10 %,
- dla terenu MN/D - 10%,

- dla terenów 1KDW, 2KDW - 10 %,
- dla terenu E – 10 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechanowo.

§ 16. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) Zdzisław Sikora

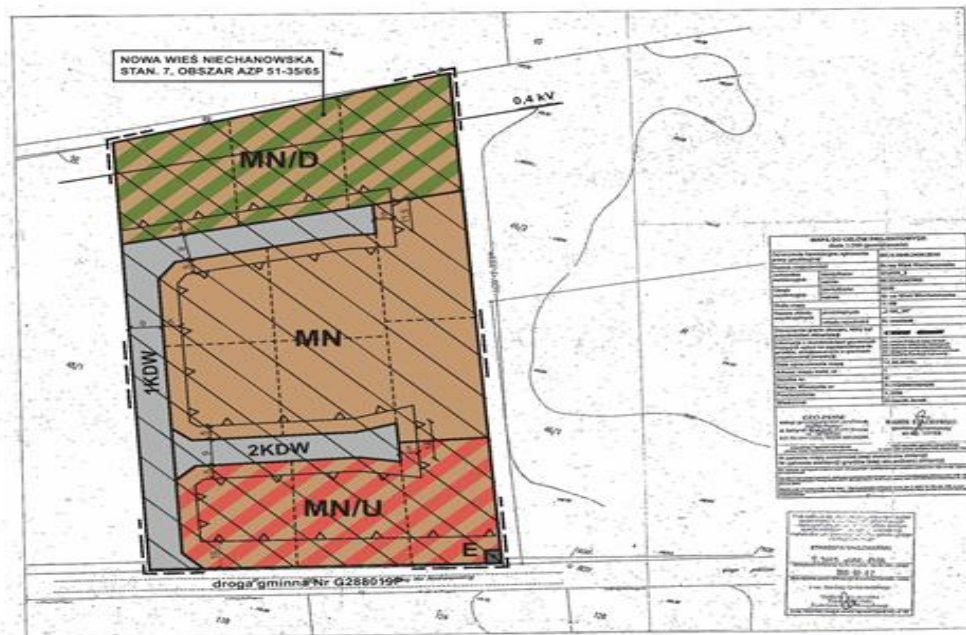
# NOWA WIEŚ NIECHANOWSKA

skala 1 : 1000

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH,  
DZIAŁKA NR EWIDENCYJNY 47

PODZIAŁKA LINIOWA  
0 10 20 30 40 50

ZALĄCZNIK NR 1  
Do uchwały nr .....  
Rady Gminy Niechanowo  
z dnia .....



## GINA NIECHANOWO FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | granica obszaru objętego uchwałą o przygotowaniu do sporządzenia m.p.z.p. w Nowej Wsi Niechanowskiej dz. nr ewid. 47 |  | tereny lasów                                      |
|  | tereny lasów, pasosów, korytarzy ekologicznych na głębokich terenach rolniczych                                      |  | stanowiska archeologiczne                         |
|  | tereny siedlisk na głębokich terenach rolniczych   |  | tereny korytarzy na głębokich terenach rolniczych |
|  | tereny lasów, stawisk, korytarzy ekologicznych na użytkach zielonych   |  | użytki rolne kompl. 0-IVb                         |
|  | tereny zabudowy mieszkaniowej objęte uchwałą o wyznaczeniu obszarów  |  | użytki rolne kompl. V-Vb                          |



### OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

|  |   |
|--|---|
|  | granica obszaru objętego planem   |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania   |
|  | nieprzekraczalna linie zabudowy   |
|  | strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków Nowa Wieś Niechanowska stan. 7 obszar AZP 51-35/65 |

### OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

|  |    |   |
|--|----|---|
|  | MN | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej |
|--|----|---|

|  |      |   |
|--|------|---|
|  | MN/U | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciąźliwymi usługami |
|  | MN/D | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i korytarzy ekologicznych |
|  | E    | teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej                               |
|  | KDW  | tereny dróg wewnętrznych  |

### OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

|  |   |                                  |
|--|---|----------------------------------|
|  | orientacyjne linie podziałów wewnętrznych na działki  |                                  |
|  | droga gminna nr G288019P poza obszarem objętym planem |                                  |
|  | 0,4 kV  | linia elektroenergetyczna 0,4 kV |

AUTORZY:  
mgr inż. arch. Ewa Pletz  
Główny Projektant  
upr. Nr 771/89 ZOIU Z -133  
mgr Maria Kaczmarek  
z Zespołem  
upr. Nr 823/89 ZOIU Z -131

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR .....  
RADY GMINY NIECHANOWO Z DNIA .....  
OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP.  
POZ. .... Z DNIA .....

Plan opracowano na podstawie Uchwały nr XXII/230/2013  
z dnia 11 lipca 2013r. Rady Gminy Niechanowo

**Załącznik nr 2** do Uchwały Nr IV/36/2019 2019 z dnia 1 marca 2019 r.  
Rady Gminy Niechanowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w Nowej Wsi Niechanowskiej działka nr ewid 47

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NIECHANOWO**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w Nowej Wsi Niechanowskiej działka nr ewid. 47 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( j.t. Dz. U. z 2018r. poz.1945 ze zmianami ), Rada Gminy Niechanowo **rozstrzyga** co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Niechanowo z dnia 15.02.2019 r w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w Nowej Wsi Niechanowskiej działka nr ewid 47 wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 28.12.2018r. do 17.01.2019 r.** oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia **31.01.2019 r.**, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 3** do Uchwały Nr IV/36/2019 2019 z dnia 1 marca 2019 r.  
Rady Gminy Niechanowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w Nowej Wsi Niechanowskiej działka nr ewid 47

## **ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY NIECHANOWO**

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w Nowej Wsi Niechanowskiej działka nr ewid. 47 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2018r. poz.1945 ze zmianami ), art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.) Rada Gminy Niechanowo **rozstrzyga** co następuje:

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w Nowej Wsi Niechanowskiej działka nr ewid 47 nie przewiduje zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy co nie wywołuje obciążenia budżetu gminy .

W związku z powyższym odstępuje się od określania zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.