

Uchwała Nr XXI/106/96

Rady Gminy Nekla

z dnia 27 września 1996 roku

**w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania terenu mieszkaniowego
w rej. ul. Starczanowskiej w Nekli**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. Nr 89 poz. 415 z 1994 r. oraz art. 18 ustępu 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r.) z późniejszymi zmianami Rada Gminy Nekla uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego w rej. ul. Starczanowskiej w Nekli.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Plan obejmuje działki o nr geod. 673, 675, 651 położone w Nekli, przy ulicy Starczanowskiej w rejonie na północ od stacji kolejowej.
Wielkość obszaru opracowania wynosi 6,20 ha.
2. Tereny objęte planem stanowią uszczegółowienie w stosunku do części obszarów przewidzianych w Planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla pod zabudowę mieszkaniową i oznaczonych symbolami „M” (Uchwała Nr VI/299/Rady Gminy w Nekli z dnia 14.12.1994 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pozn. nr 23 poz. 279 z 15.12.1994 r.).

§ 2

1. Cele regulacji zawarte w ustaleniach planu są następujące :
 - 1) Uzyskanie podstawowych danych dla koordynacji realizowania infrastruktury terenów mieszkaniowych,

- 2) Uwzględnienie interesów publicznych w zakresie ochrony środowiska poprzez wprowadzenie elementów niwelujących zagrożenie i wzbogacających krajobraz,
- 3) Zapewnienie ładu przestrzennego,
- 4) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są :
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rys. planu symbolem MN,
 - 2) Tereny zabudowy warsztatowej z zabudową mieszkaniową, oznaczone na rys. planu symbolem UR/MN
 - 3) Tereny zieleni
 - a) tereny zieleni osiedlowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
 - b) tereny zieleni ekologicznej, oznaczone na rys. planu symbolem ZE
 - c) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rys. planu symbolem ZI.
 - 4) Tereny komunikacyjne oznaczone na rys. planu symbolami DG, D
 - 5) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz tereny urządzeń elektroenergetycznych.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole dominujących funkcji,
 - 2) linie podziału wewnętrznego działek.
Linie podziału wewnętrznego działek nie obowiązują w przypadku łączenia działek p. § 5 ust. 2 pkt. 2 oraz z dopuszczeniem korekty p. § 6 ust. 4.
 - 3) oznaczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do zabudowy mieszkaniowej oraz obowiązujących linii zabudowy w stosunku do zabudowy warsztatowej,

- 4) oznaczenia określające sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rys. planu symbolem MN.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - 1) budynki mieszkalne lokalizować przestrzegając obowiązujące linie zabudowy wynoszące 10 m od krawędzi jezdni wzdłuż północnej strony ulicy Starczanowskiej, 5 m od frontu działek wzdłuż pozostałych ulic oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej po południowej stronie ulicy Starczanowskiej,
 - 2) dopuszcza się łączenie maksymalnie dwóch działek w celu uzyskania większej powierzchni działki,
 - 3) forma nowych budynków mieszkalnych winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad :
 - a) rzut poziomy prostokątny z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu 35° - 45° kryte dachówką lub materiałami dachówko - podobnymi w kolorze ciemno - czerwonym,
 - c) dopuszcza się podpiwniczanie budynków do wysokości 1,5 m ponad poziom terenu,
 - d) liczba kondygnacji : parter plus poddasze,
 - e) ogrodzenia (według jednolitych zasad (wysokość, rodzaj słupków, materiał)
4. Dopuszcza się lokalizowanie na działkach budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 50 m^2 . W budynkach tych należy umieszczać garaże i pomieszczenia pomocnicze. Budynki gospodarcze sytuować zgodnie z rys. planu na granicy sąsiedniej działki.

Wysokość budynków gospodarczych - jedna kondygnacja do okapu dachu.

Dachy jednospadowe o nachyleniu $30^{\circ} + 5^{\circ}$ w przypadku łączenia budynków parami lub po trzy winny być wzajemnie scharmonizowane.

5. Dopuszcza się lokalizowanie w obrębie działek nieuciążliwych usług : handel, mała gastronomia, drobne rzemiosło usługowe.

Pomieszczenia usługowe mogą być wydzielone w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub być dobudowane do budynku mieszkalnego od strony bocznej lub tylnej. Obowiązuje zachowanie linii zabudowy oraz nawiązanie do architektury budynku mieszkalnego.

Suma powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i powierzchni zabudowy części usługowej nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.

§ 6

1. Ustala się tereny zabudowy warsztatowej z zabudową mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem UR/MN.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych z warsztatami przy zachowaniu następujących wymogów z zakresu ochrony środowiska :
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
 - 2) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia strefy ochronnej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - 1) budynki mieszkalne lokalizować przestrzegając obowiązujące linie zabudowy wynoszące 5m od frontu działki w zespole 1a UR/MN oraz 10 m od frontów działek w zespole 6 UR/MN.
W stosunku do elewacji szczytowych należy zwrócić uwagę na nieprzekraczalne linie zabudowy - w przypadku sytuowania budynku mieszkalnego na granicy działki należy zrezygnować z otworów okiennych i drzwiowych od strony sąsiada.
 - 2) części działek związane z warsztatami winny zostać oddzielone zielenią od części wokół budynków mieszkalnych.

Budynki mieszkalne mogą być połączone z budynkami warsztatowymi w jedną całość poprzez łączniki lub w inny sposób zapewniający ochronę części mieszkalnych przed uciążliwościami. Z połączenia obu części można zrezygnować. Wjazdy na działki zlokalizować od strony ulic ozn. strzałkami - możliwość przesunięcia.

- 3) forma nowych budynków mieszkalnych analogicznie jak dla zabudowy mieszkaniowej MN - § 5 ust. 2, pkt. 3 lit. a, b, c. w zespole 6 UR/MN. Liczba kondygnacji o 1 większa niż na terenach MN tj. : parter, 1 piętro plus poddasze .

W zespole 1a UR/MN obowiązuje § 5 ust. 2 pkt. 3 lit. a, b, c, d.

Ogrodzenie wg jednolitych zasad, przy czym dopuszcza się ogrodzenia pełne.

- 4) W stosunku do formy budynków warsztatowych lub produkcyjnych należy przyjąć zasadę, by ich wysokość nie była większa niż wysokość budynku mieszkalnego do okapu dachu tj. maksymalnie 8 m w zespole 6 UR/MN i 5 m w zespole 1a UR/MN. Można zastosować dachy o minimalnych opadach aż do spadku maksymalnego - takiego jak w budynku mieszkalnym. W przypadku budynków lokalizowanych na granicy działek należy zrezygnować z otworów okiennych i drzwiowych od strony sąsiada.

Określone maksymalne wysokości budynków nie obowiązują w stosunku do pojedynczych urządzeń technologicznych.

- 5) Na każdej działce terenów, o których mowa w ust. 1 należy wydzielić miejsca postojowe dla samochodów pracowników i interesantów w miejscach zaznaczonych na rys. planu lub w obrębie placu wewnątrz zabudowy.
4. Na obszarze 6 UR/MN zastrzega się możliwość wprowadzenia korekty podziału terenu na działki w przypadku stwierdzenia niedokładności podkładu geodezyjnego w zakresie przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV. Zmiana podziału może nastąpić przy zachowaniu zasad zagospodarowania określonych w ust. 1 2 i 3 niniejszego paragrafu oraz przestrzeganiu odległości od linii zgodnie z § 9.
5. Na obszarze 1a UR/MN w budynku mieszkalnym należy zrezygnować z otworów okiennych w ścianie szczytowej od strony kolei. Ściana ta winna zostać wykonana z materiałów o podwyższonej izolacyjności.

§ 7

1. Ustala się obszary zieleni o trzech różnych funkcjach : obszar zieleni osiedlowej oznaczony na rys. planu symbolem ZP , obszar zieleni ekologicznej oznaczony na rys. planu symbolem ZE oraz obszar zieleni izolacyjnej oznaczony na rys. planu symbolem ZI

- 1) Obszar zieleni osiedlowej (ZP) zagospodarować w formie skweru - zieleńca zieleńca o charakterze ozdobnym. Istnieje możliwość urządzenia placu zabaw po uprzednim zabezpieczeniu oczka wodnego. Wydzielić ścieżki.

W rejonie ulicy 5D uwzględnić lokalizację słupowej stacji transformatorowej (p. § 9)

- 2) Obszar zieleni ekologicznej (ZE) stanowiący pas terenu wzdłuż rzeki Maskawy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu : łąka - pastwisko, pas drzew przy rzece, krzewy. Drzewa w miarę potrzeby uzupełniać. Unikać wysokiej zieleni w obrębie stref od linii elektroenergetycznych.

- 3) Obszar zieleni izolacyjnej (ZI) ma za zadanie zniwelowanie uciążliwości akustycznej od kolei. Należy ukształtować go z zieleni rodzimej mieszanej liściastej i iglastej jako szczelny i nie dostępny.

§ 8

1. Drogi dojazdowe obsługujące planowane tereny mieszkaniowe dowiązано do istniejącej ulicy Starczanowskiej. Sieć powiązań drogowych stanowią :

- 1) ulica Starczanowska, sklasyfikowana w miejsc. planie zagosp. przestrzennego gminy Nekla jako droga gminna, a w niniejszym planie określona symbolem 1 DG.

Na odcinku od wlotu ulicy 3D do wlotu ulicy 5D, po północnej stronie wydzielić ciąg pieszo - rowerowy o szer. 3 m. Szerokość pasa drogowego 10 m, szer. jezdni 5 m,

- 2) ulica dojazdowa 2D zakończona placem nawrotu. Po zachodniej stronie wydzielić ciąg pieszo - rowerowy o szer. 3 m. Szerokość jezdni 5 m,

- 3) ulica dojazdowa 3D. Szerokość pasa drogowego 10 m, szer. jezdni 5 m, chodniki 3 i 2 m,

- 4) ulica dojazdowa 4D. Szerokość pasa drogowego 14 m, szer. jezdni 5 m, chodniki 3 i 2 m, zieleń przyuliczna 4 m. Na obszarze 6UR/MN miejsca postojowe w obrębie działek,
 - 5) ulica dojazdowa 5D. Po zachodniej stronie wydzielić ciąg pieszo - rowerowy o szer. 3 m. Szerokość pasa drogowego 10 m, szer. jezdni 5 m. Na obszarze 6 UR/MN miejsca postojowe w obrębie działek,
 - 6) ulica dojazdowa 6 D zakończona placem nawrotu. Szerokość pasa drogowego 8 m, szer. jezdni 5 m, chodniki po 2 m. Na obszarze 6 UR/MN miejsca postojowe w obrębie działek.
 - 7) ulica dojazdowa 7D zakończona placem nawrotu. Szerokość pasa drogowego 10 m, szerokość jezdni 5 m, chodniki 2 i 3 m.
2. Odległość zabudowy mieszkaniowej od komunikacji - zgodnie z § 5 ust. 2 pkt. 1.

§ 9

1. Zaopatrzenie w wodę

Należy rozbudować sieć wodociagową od ul. Starczanowskiej.

2. Odprowadzenie ścieków

Odprowadzenie ścieków do kanału projektowanego w ul. Starczanowskiej.

Tereny 6 UR/MN 4MN oraz część terenów 3MN i 2 MN wymagają realizacji przepompowni.

3. Elektroenergetyka

Dla zasilania w energię elektryczną projektowanego zespołu działek należy zrealizować stację transformatorową 15/04 kV typu słupowego STS 20/400.

Dojazd do stacji ulicą dojazdową 5D. Optymalna lokalizacja - teren 5ZP.

Dla zasilania projektowanej stacji transformatorowej należy ułożyć linię kablową jako odgałęzienie od istniejącej linii SN - 15 kV „Nekla - 2”.

Sieć niskiego napięcia, zasilającą budynki mieszkalne zaprojektować jako kablową.

W granicach działek, z dostępem od ulicy ustawić należy złącza, w których będzie zabudowany pomiar energii elektrycznej - jedno złącze zasili dwie działki.

Złącza powinny być zasilane liniami kablowymi wyprowadzonymi ze stacji transformatorowej. Od złączy do budynków ułożyć w ziemi zalicznikowe linie zasilające.

Sieć zasilająca lampy uliczne powinna być kablowa. Oprawy przewidzieć jako ręcienne, sodowe lub halogenowe zawieszane na betonowych lub stalowych słupach oświetleniowych.

Minimalne odległości zabudowy od linii elektroenergetycznej 110 kV:

od osi linii do zabudowy mieszkaniowej 18,5 m i do zabudowy warsztatowej 9 m.

4. Gazyfikacja

Sieć gazową podłączyć do istniejącego gazociągu wzdłuż ul. Starczanowskiej.

§ 10

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0 %.

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nekla.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Janusz Balcerzak
mgr Janusz Balcerzak