

**UCHWAŁA NR XXIX/254/2021
RADY MIEJSKIEJ GMINY NEKLA**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Starczanowie – dz. nr 199**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 i z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla (Uchwała Nr XX/175/2001 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 15 lutego 2001 r. zmieniona uchwałą Nr XXVI/190/2009 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 22 czerwca 2009 r. oraz uchwałą Nr IV/11/2011 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 27 stycznia 2011 r.).

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199” w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Nekla o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Nekla 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związana z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 9) **zieleni izolacyjnej** - rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN,**

b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U;**

2) tereny komunikacji: dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.**

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

1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14;

2) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

b) w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych).

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

2) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

5) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §15 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia § 5.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 53-32/128, oznaczonej na rysunku planu prowadzenie badań archeologicznych podczas prac naruszających strukturę gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN:**

1) ustala się:

- a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6,
- f) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 9,0 m,

g) geometria dachu:

- budynku mieszkalnego: dach stromy,
- budynku pomocniczego: dach płaski lub dach stromy,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

- h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- i) na terenie 3MN lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 4, 5, 6,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 3;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
- b) lokalizację usług nieuciążliwych, prowadzonych w ramach 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego w zabudowie wolno stojącej,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynku usługowego nie może przekroczyć 200,0 m² na jednej działce budowlanej,
- c) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,7,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 9,0 m,
- h) geometria dachu:

- dach płaski lub dach stromy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 4, 5, 6,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:**

- 1) ustala się:
- a) lokalizację dróg wewnętrznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) lokalizację placu do nawracania na zakończeniu terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW, 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno”, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne – KDW;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania planu oraz z dróg wewnętrznych;
- 4) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4 i 5 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych docelowo z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) w zakresie gospodarki odpadami, zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Nekla oraz przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 35 m²;

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolno stojących lub słupowych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów MN i MN/U - 20%,
- 2) dla pozostałych terenów – 20%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nekla.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/254/2021
Rady Miejskiej Gminy Nekla
z dnia 24 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada 2020 r. do 25 listopada 2020 r., uwagi można było składać do dnia 11 grudnia 2020 r. Następnie na skutek przyjętych uwag przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 kwietnia 2021 r. do 30 kwietnia 2021 r., uwagi można było składać do dnia 17 maja 2021 r.

§ 2. W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 2 pisma zawierające 9 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199. Burmistrz Miasta i Gminy Nekla nie uwzględnił 4 uwag. Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga. Rada Miejska Gminy Nekla rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag niewuzględzonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Nekla, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

WYKAZ DO ZAŁĄCZNIKA NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIX/254/2021
RADY MIEJSKIEJ GMINY NEKLA
Z DNIA 24.06.2021 R.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY NEKLA O SPOSOBIE
ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W STARCZANOWIE – DZ. NR 199

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-

od 2 listopada 2020 r. do 25 listopada 2020 r., spływ uwag 11 grudnia 2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Nekla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	03.11.2020	Osoba prywatna	4. Proszę o przeznaczenie północnego fragmentu działki pod funkcję zieleni. W obowiązującym planie miejscowym na sąsiadującej nieruchomości o numerze ewid. 200/60 przewidziano bufor zieleni. Biorąc pod uwagę obecne trendy zabudowywania obszarów dotychczas użytkowanych rolniczo oraz bliskość rzeki warto przeznaczyć choć część obszaru pod funkcję zieleni. Biorąc pod uwagę pow. działki (ok. 8ha)	dz. nr 199, obręb Starczanowo	3MN			Uwaga częściowo uwzględniona. Od granicy północnej terenu objętego planem, przylegającej do terenów rolniczych wyznaczono strefę zieleni izolacyjnej (pas 10 m od granicy planu), natomiast nie wprowadzono odrębnego przeznaczenia.

		przeznaczenie np. fragmentu sąsiadującego z zielenią w Uchwale XXX/274/2002 z dnia 20 czerwca 2002 r. np. o pow. 0,15 ha nie powinno stanowić dużego problemu dla właściciela.				
		5. Czy zgodnie z zapisami § 9 pkt 1 lit. e mówiącego o dopuszczeniu lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynki o wysokości nie wyższej niż 9,0 m można na terenie planu lokalizować przydomowe wiatraki lub maszty antenowe? Jeżeli tak to proszę o przededagowanie zapisu, aby zapewnić mieszkańcom bezpieczeństwo (spokojne osiedle to nie miejsce na tego typu rozwiązania) i ewentualne obniżenie wysokości obiektów. Warto stworzyć katalog dopuszczonych obiektów, aby uniknąć nieporozumień.	dz. nr 199, obręb Starczanowo	1MN, 2MN, 3MN		Obiekty budowlane obejmują także m. in. obiekty infrastrukturalne. Wyznaczono dla nich wysokość maksymalnie do planowanej wysokości budynków, dlatego one będą one dominować nad zabudowaniami.
		6. Proszę o zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach	dz. nr 199, obręb Starczanowo	1MN/U, 2MN/U		Uwaga częściowo uwzględniona. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, zmniejszono

			1MN/U oraz 2MN/U do 30% oraz zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 40%. Proszę o pozytywne rozpatrzenie uwag zawartych w moim piśmie.					maksymalną powierzchnię zabudowy do 35%. Powierzchnię biologicznie czynną pozostawiono bez zmian. Ze względu na m. in. normatyw parkingowy i warunki techniczne proponowana wielkość powierzchni biologicznie czynnej jest adekwatna do projektowanego przeznaczenia.
2.	04.11. 2020	Osoba prywatna	3. Proszę o zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach 1MN/U oraz 2MN/U do 30% oraz zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 40%. Proszę o pozytywne rozpatrzenie uwag zawartych w moim piśmie	dz. nr 199, obręb Starczanow o	1MN/U, 2MN/U			Uwaga częściowo uwzględniona. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, zmniejszono maksymalną powierzchnię zabudowy do 35%, a powierzchnię biologicznie czynną pozostawiono bez zmian. Ze względu na m. in. normatyw parkingowy i warunki techniczne proponowana wielkość powierzchni biologicznie czynnej jest adekwatna do projektowanego przeznaczenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/254/2021
Rady Miejskiej Gminy Nekla
z dnia 24 czerwca 2021 r.

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Nekla rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz terenów dróg wewnętrznych, wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii inwestora i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada rozbudowy istniejących dróg gminnych.

1. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
XXIX/254/2021
Rady Miejskiej Gminy Nekla
z dnia 24 czerwca 2021 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

1. Teren opracowania obejmuje działkę o nr ewidencyjnym 199, obręb Starczanowo, o powierzchni ok. 79 745 m². Obszar objęty opracowaniem jest niezagospodarowany, od strony południowej ograniczony drogą publiczną. Na wschód od przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy przeznaczający teren pod zabudowę mieszkaniową.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXVIII/193/2017 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla, (Uchwała Nr XX/175/2001 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 15 lutego 2001 r. zmieniona uchwałą Nr XXVI/190/2009 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 22 czerwca 2009 r. oraz uchwałą Nr IV/11/2011 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 27 stycznia 2011 r.), analizowany obszar znajduje się na terenie oznaczonym symbolem M II - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej.

4. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Nekla stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla.

5. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199”.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Gminy Nekla oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 19 kwietnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 10 maja 2019 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Gminy Nekla oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie, w dniu 22 października 2020 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 2 listopada 2020 r. do 25 listopada 2020 r., dyskusji publicznej w dniu 23 listopada 2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 11 grudnia 2020 r.

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Gminy Nekla oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie, w dniu 25 marca 2021 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2021 r. do 30 kwietnia 2021 r., dyskusji publicznej w dniu 26 kwietnia 2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 17 maja 2021 r.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199, w ustawowym terminie wpłynęło 7 pism od instytucji. Nie wpłynął żaden wniosek od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 53-32/128, oznaczonej na rysunku planu prowadzenie badań archeologicznych podczas prac naruszających strukturę gruntu. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono

możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie – dz. nr 199, wynikało z wniosku właścicieli przedmiotowej działki i potrzeby zagospodarowania terenu położonego w sąsiedztwie obowiązującego planu, w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną oraz pozwoli wskazać w jednoznaczny sposób obsługę komunikacyjną tego terenu.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną oraz sąsiedztwo miasta Nekla.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny niezainwestowane, reguluje przede wszystkim zagospodarowanie okolicy, w której tereny są już przekształcane - wprowadzone funkcje mające swoje odzwierciedlenie w sąsiedztwie.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie - dz. nr 199 jest zgodny z wnioskami wynikającymi z Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nekla, dokonanej w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (uchwała nr XXXVI/314/2014 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących Miasto i Gminę Nekla).

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie - dz. nr 199”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji

terenów niezainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

12. Burmistrz Miasta i Gminy Nekla, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie - dz. nr 199, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.