

**UCHWAŁA Nr XIX/161/2000  
Rady Miejskiej Gminy Nekla  
z dnia 28 grudnia 2000r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nekielka dla działek o nr ewidencyjnym 19, 20, 21, 22.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. ), oraz w związku z Uchwałą Nr XV /130/2000 r. Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 6 lipca 2000 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nekielka dla działek o nr ewid. 19, 20, 21, 22, Rada Miejska Gminy Nekla uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nekielce na terenie działek nr 19, 20, 21, 22 stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla.
2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze działek wymienionych w pkt.1.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne**

**§ 2.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie nowych funkcji dla terenu objętego planem, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.

**§ 3.**

Przedmiotem ustaleń planu są :

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MJ/U,
2. tereny działalności usługowej i turystycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/MJ,
3. tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
4. tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
5. tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI,
6. tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem WZ,

6. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
7. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
8. zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

#### § 4.

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
3. linie zabudowy,
4. klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.

#### § 5.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Nekla o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
4. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
5. inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione jako: szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska „Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji” (Dz. U. Nr 93 poz. 589 z 1998r.)
6. nieuciążliwa działalność usługowa - należy przez to rozumieć taką działalność usługową, której uciążliwość mieści się w granicach działki.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe

#### § 6.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MJ/U ustala się:

1. Główną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Dopuszcza się lokalizację w obrębie działki nieuciążliwych funkcji usługowych;
3. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
  - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 30% powierzchni działki,
  - b) wysokość budynku mieszkalnego - 1 kondygnacja naziemna z poddaszem użytkowym (mieszkalnym), bez podpiwniczenia,

- c) wysokość budynku garażowego - 1 kondygnacja naziemna bez poddasza użytkowego (mieszkalnego), bez podpiwniczenia,
  - d) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego - maksimum 0,5 m od poziomu terenu,
  - e) dachy o spadkach połaci dachowych od  $18^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  w zależności od rodzaju materiału pokryciowego,
4. Działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
- a) obowiązującą funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa oraz związana z nią infrastruktura i elementy tzw. małej architektury,
  - b) budynki winny być sytuowane na działce w odległości od linii rozgraniczających ulicy nie mniejszej niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy i nie większej niż 5 m w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - c) ogrodzenie działki od strony ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD ażurowe o wysokości 1,20 m na granicy nieruchomości,
5. Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
- a) zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem robót związanych z posadowieniem budynku i doprowadzeniem uzbrojenia, a także budową elementów małej architektury takich jak basen wodny, taras itp.,
  - b) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,
  - c) nakaz urządzenia zieleni ozdobnej w tym nasadzeń drzew i krzewów na części działki przyległej do ulicy.
6. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
- a) ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które na rysunku planu mają charakter postulowany pod warunkiem, że:
    - szerokość działki od strony ulicy nie będzie mniejsza niż 20 m,
    - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż  $1000\text{m}^2$ ,
7. Dopuszcza się możliwość etapowania realizacji zabudowy w zależności od potrzeb i możliwości finansowania inwestycji.
8. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych zlokalizowane przy granicy nieruchomości, zblokowane i jednolite dla całego zespołu mieszkaniowego.
9. Obowiązek wprowadzenia pasa wysokiej zieleni izolacyjnej od strony aktywizacji gospodarczej.

## § 7.

**Dla terenu działalności gospodarczej UT/MJ ustala się:**

1. Główną funkcją terenu są usługi turystyki i gastronomii, przewiduje się lokalizację hotelu z gastronomią i drobnym handlem;
2. Dopuszcza się wariantowo lokalizację w obrębie działki funkcji mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami z § 1 pkt. 3 - 8;
3. Projektowane budynki muszą być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wysokość budynków usługowych do 12 m w kalenicy dachu;
5. Preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu- i wielospadowe), nachylenie połaci dachowych -  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
6. Dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
7. Poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;

8. W przypadku realizowania osobnego budynku garażowo - gospodarczego należy go lokalizować w głębi terenu, dopuszczalna wysokość - I kondygnacja;
9. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 40% łącznie z powierzchniami utwardzonymi.

#### § 8.

##### **Dla terenów komunikacji samochodowej ustala się:**

1. Docelowo podłączenie terenu objętego planem do drogi krajowej nr 2 planuje się poprzez skrzyżowanie z drogą gminną prowadzącą do Starczanowa. W/w skrzyżowanie znajdujące się poza terenem objętym planem należy rozbudować o pasy włączeń, wyłączeń i pasy dla lewoskrętów.
2. Obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy planowane jest za pośrednictwem drogi gminnej włączonej w drogę krajową nr 2 Poznań - Września.
3. Wyznacza się przebieg dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu:
  - o szerokości 8m w liniach rozgraniczających,
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KD.
5. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.
6. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji.
7. Wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach powinny być wyposażone w system kanalizacji deszczowej, w przypadku nawierzchni nieutwardzonej, częściowo nieutwardzonej (ażurowej) należy zabezpieczyć środowisko gruntowo - wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

#### § 9.

##### **Dla terenów zieleni Z1 ustala się:**

1. Obowiązek realizacji pasa zieleni wysokiej i krzewiastej o charakterze izolacyjnym, wzdłuż istniejącego cieku z uwzględnieniem swobodnego dostępu do cieku zgodnie z ustawą Prawo Wodne.

#### § 10.

##### **Dla terenów wód otwartych WZ ustala się:**

1. Pozostawienie po stronie południowo - wschodniej istniejącego cieku pasa zieleni o szerokości 3,0 m do celów jego okresowej konserwacji.

#### § 11.

##### **Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych EE ustala się:**

1. Lokalizację projektowanych stacji transformatorowych typu konsumpcyjnego zgodnie z rysunkiem planu, zasilanych linią kablową lub napowietrzną SN-15 kV na podstawie warunków technicznych przyłącza, które wyda E.P.S.A. na etapie opracowania planu zagospodarowania terenu.
2. Dla obiektów stacji transformatorowej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.

#### § 12.

##### **W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:**

1. Obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:

- a) wodociąg - sieć wodociągowa podłączona do przewodu wodociągowego wiejskiego,
  - b) kanalizacja sanitarna - przewidzianą do realizacji sieć kanalizacji sanitarnej należy kolektorem doprowadzić do projektowanej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji oczyszczalni ścieków dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.
  - c) kanalizacja deszczowa - odprowadzenie ścieków deszczowych nastąpi poprzez wybudowanie kanalizacji deszczowej doprowadzonej do osadnika wód deszczowych.
  - d) sieć energetyczna - podziemna, skablowana,
  - e) sieć telefoniczna - podziemna, skablowana,
  - f) gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji; odprowadzenie odpadów stałych - zgodnie z systemem gospodarki odpadowej gminy.
2. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

### § 13.

**Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:**

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. - Dz.U. Nr 93, poz. 589): szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub innych, odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

### § 14.

**Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej:**

1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia ustala się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia;
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
3. Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej, a istniejąca o tym charakterze winna być likwidowana lub modernizowana;
4. Przestrzenie publiczne należy wyposażyć w obiekty małej architektury oraz zieleni towarzyszącą,

## ROZDZIAŁ III

### Przepisy końcowe

### § 15.

Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 16.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla, uchwalonego Uchwałą Nr VI/29/94 Rady Gminy Nekla z dnia 14.12.1994 r.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Nekli.

§ 18.

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

PRZEWODNICĄCY RADY

*mgr Roman Kuszak*