

Uchwała Nr XXII/198/2001
Rady Miejskiej Gminy Nekla
z dnia 26 kwietnia 2001 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów zabudowy mieszkaniowej w Gierłatowie i Barczyźnie,
gm. Nekla

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. z 1999r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 / Rada Miejska Gminy Nekla uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy mieszkaniowej w Gierłatowie i Barczyźnie, gm. Nekla.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu są rysunki planu, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 2

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 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) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunkach** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **funkcji terenu** – jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 10) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków.
- 11) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową, określoną w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 12) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami.

§ 3

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 71, poz. 838),
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126),
- 3) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 140),
- 4) ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst z dnia 21 marca 1994 r. Dz.U. z 1994r. Nr 49, poz. 19 z późn. zm.),
- 5) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. z 1997r. Nr 133, poz. 885),
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.),
- 8) ustawa z dnia 9. listopada 2000r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 109, poz. 1157 z późn. zm.),
- 9) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. 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. z 1998r. Nr 93, poz. 589),
- 10) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne (Dz.U. z 1998r. Nr 93, poz. 590),
- 11) ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996r. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.),
- 12) ustawa z dnia 27 czerwca 1997. o odpadach (Dz.U. z 1997r. Nr 96, poz. 592 z późn. zm.),
- 13) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 1991r. Nr 81, poz. 351 z późn. zm.),
- 14) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 1992r. Nr 92, poz. 460 z późn. zm.),
- 15) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 15 stycznia 1999r. w sprawie szczególnych zasad przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz.U. z 1999r. Nr 7, poz. 64).

§ 4

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. W oparciu o uchwałę Rady Gminy w Nekli z dnia 21 października 1999 r Nr IX/65/99 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Gierłatowo i Barczyzna, planem ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
 - 2) określenie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty, formy dachu,
 - 4) zasady podziału terenu,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 2
Ustalenia planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto dwa obszary o powierzchni ogólnej około **17,30 ha**.
- 2) Obszary, o którym mowa w pkt. 1, położone są w północno-wschodniej części gminy Nekla. Na północ od drogi krajowej nr 2.

2. Granice obszaru objętego planem.

- 1) Granice obszary objęte planem przedstawiono na rysunkach planu, o którym mowa w § 1 ust. 3.
- 2) Granice obszaru przedstawionego na rysunku planu Nr 1 odpowiadają granicom działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami: 8, położonej w Gierłatowie oraz 70, i części działki oznaczonej numerem 27/4, położonych w Barczyźnie. Części tej działki, to fragment znajdujący się na północ od istniejącej drogi asfaltowej.
- 3) Granice obszaru przedstawionego na rysunku planu Nr 2 odpowiadają granicom działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami: 35/5 i 36/1, położonych w Gierłatowie.

§ 6

1. Ustalenie przeznaczenia terenu.

- 1) Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa, tereny oznaczone na rysunkach symbolami MN;
 - b) zieleń publiczna z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji, tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami ZP/US;
 - c) las, teren oznaczony na rysunku planu symbolem Ls;
 - d) ulice dojazdowe, tereny oznaczone na rysunkach symbolami KD;
 - e) ciągi pieszo-jezdne, tereny oznaczone na rysunkach symbolami Kxx;
 - f) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunkach planu symbolem EE.
- 2) Na obszarach objętych planem ustala się działalność gospodarczą, jako przeznaczenie dopuszczalne, zgodnie § 2 ust. 7 i 11, realizowaną na terenie oznaczonym symbolem MN, przy zachowaniu uregulowań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych oraz postanowień niniejszego planu.
- 3) Na terenach ZP/US ustala się zabudowę mieszkaniową, jako przeznaczenie dopuszczalne, zgodnie z § 2 ust. 7 i 11 realizowane przy zachowaniu uregulowań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych oraz postanowień niniejszego planu.

2. Zasady zagospodarowania terenu.

Na całym obszarze planu obowiązują poniższe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 2) Dla funkcji dopuszczalnej, ustala się konieczność wyznaczenia w ramach nieruchomości, miejsc postojowych dla przyjezdnych.
- 3) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.
- 4) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
- 5) Zakazuje się:
 - a) prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - b) ustawiania ogrodzeń oraz innych działań uniemożliwiających lub ograniczających swobodny dostęp do rowu, leżącego poza obszarem opracowania; w celu wykonania prac melioracyjno - konserwatorskich rowu dopuszcza się wyznaczenie ciągu pieszo -jezdnego;
 - c) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 6) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości działalnością usługową lub handlową, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

3. Określenie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny

- 1) Linie rozgraniczające ulic oraz terenów publicznych przedstawiono na rysunkach planu linią ciągłą.

- 2) Na obszarze objętym opracowaniem wyznacza się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych: ulice dojazdowe, **KD**, ciągi pieszo - jezdne, **Kxx**, oraz tereny zieleni publicznej z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji, **ZP/US**.
- a) Dla ulic dojazdowych, ustala się:
- szerokości w liniach rozgraniczających: **10 m**;
 - jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. **6 m**;
 - dla 1KD, 2KD, 5KD, 6KD, 9KD, 4KD ustala się: zakończenie placem do zawracania,
o parametrach zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi; charakter dróg wewnętrznych;
 - przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy;
 - przy zjazdach indywidualnych na poszczególne posesje oraz publicznych zachować odpowiednie, wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, pola widoczności;
 - włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulicy musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy;
 - dopuszcza się realizację chodników o szerokości minimum 2,0 m;
- b) Dla ciągów pieszo-jezdnych, **Kxx**; ustala się:
- charakter dróg wewnętrznych;
 - szerokości w liniach rozgraniczających: **8 m**;
 - realizację pieszo - jezdni;
 - przy projektowaniu oraz realizacji zachować zjazdy, pola widoczności oraz spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy szczególne i odrębne, a także Polskie Normy.
- c) W liniach rozgraniczających ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych.
- 3) Dla terenu **ZP/US** ustala się:
- a) realizację zieleni w trzech piętrach;
 - b) realizację obiektów i urządzeń stałych i tymczasowych związanych z rekreacją i sportem;
 - c) realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty, formy dachu.

- 1) Na terenach oznaczonych symbolami MN, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji, bez podpiwniczenia, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym;
 - b) dach spadzisty, o nachyleniu do 30° , pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkami planu, nie mniej jednak niż 7 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: do 30% powierzchni działki.
- 2) Na terenach oznaczonych symbolami ZP/US, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) obiekty i budynki stałe oraz tymczasowe realizować do 8 m powyżej terenu;
 - b) budynki wolno stojące, bez podpiwniczenia realizowane jako budynki parterowe;
 - c) dachy jak dla zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się dach płaski;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: do 15% powierzchni działki.
- 3) Na terenach ZP/US dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem, że badania gruntowo-wodne zezwolą na ich lokalizację oraz pod warunkiem wykonania odpowiednich zabezpieczeń, np. opasek drenarskich. Dla tej zabudowy ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: do 10% powierzchni działki. Pozostałe warunki jak w pkt-cie 1.

5. Zasady podziału terenu.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

- a) wydzielenie działek zgodnie z rysunkami planu;
- b) dopuszcza się podział terenów ZP/US zgodnie z rysunkami oraz przy zachowaniu warunków planu;
- c) dopuszcza się zmianę przedstawionego na rysunkach planu podziału terenu, w tym zmianę powierzchni działek i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
 - nie mogą być mniejsze niż 800 m^2 ,
 - muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,

-granice muszą być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających ulic;

d) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację jednego budynku, pod warunkiem zachowania warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustaleń planu.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się realizację infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) **Kanalizacja sanitarna:** za pomocą sieci kanalizacyjnej do lokalnej oczyszczalni ścieków; plan dopuszcza tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub zastosowanie systemu indywidualnego oczyszczania ścieków.
- 2) **Kanalizacja deszczowa:** z ulic i terenów utwardzonych za pomocą lokalnej sieci kanalizacyjnej do najbliższego rowu lub zbiornika ppoż., o ile zaistnieje potrzeba jego realizacji, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach do parametrów określonych w przepisach; lokalizację urządzeń oczyszczających ustala się na terenach ZP/US; z dachów do chłonnych studzienek; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości.
- 3) **Zaopatrzenie w wodę, w tym do celów ppoż.:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę; dopuszcza się realizację na terenie ZP/US zbiornika przeciwpożarowego otwartego.
- 4) **Urządzenia elektroenergetyczne:** podłączenie do projektowanych na terenach EE stacji transformatorowej; jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię lub warunki techniczne podyktują konieczność zmiany lokalizacji terenów EE, plan dopuszcza takie zmiany, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych.
- 5) **Środki łączności:** z włączeniem do istniejących urządzeń telekomunikacyjnych.
- 6) **Gaz:** z sieci średniego ciśnienia, po uzgodnieniu z właściwym przedsiębiorstwem oraz na warunkach przez niego określonych.
- 7) **Inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 7

Plan zachowuje ważność również wtedy, jeśli:

1. nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 3 przepisów szczególnych lub odrębnych chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
2. nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy mieszkaniowej w Gierłatowie i Barczyźnie, gm. Nekla, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla, uchwalony przez Radę Gminy Nekla uchwałą Nr VI/29/94 z dnia 14. 12. 1994 r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 23, poz. 279), w granicach obszaru objętego planem, o których mowa w § 5.

§ 9

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 10

Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 6, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

- rola kl. V	- o powierzchni	8,9574 ha
- rola kl. VI	- o powierzchni	3,1400 ha
- pastwisko kl. V	- o powierzchni	4,7297 ha

na cele określone w uchwale.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Nekli.

§ 12

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Roman Kuszak