

Uchwała XXIV/215/2001
Rady Miejskiej Gminy Nekla
z dnia 9. sierpnia 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru zabudowy mieszkaniowej w Nekli

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Gminy Nekla uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej w Nekli.
- § 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
- § 3. Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 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) **rysunku** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **funkcji terenu** - synonim 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, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 9) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, jaką tworzą lica frontowych ścian budynków,
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej pod obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 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,
- 13) **dominancie architektonicznej** - należy przez to rozumieć element architektoniczny lub bryłowy, odróżniający w zdecydowany sposób określoną kubaturę od przyjętego na danym terenie układu przestrzennego.

§ 5. 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, z późn. zm.),
- 4) ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst z dnia 21 marca 1994r. Dz.U. z 1994r. Nr 49, poz. 19, z późn. zm.),
- 5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 7) 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),
- 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 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),
- 10) ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996r. Nr 132, poz. 622, z późn. zm.),
- 11) ustawa z dnia 27 czerwca 1997r. o odpadach (Dz.U. z 1997r. Nr 96, poz. 592, z późn. zm.),
- 12) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 1991r. Nr 81, poz. 351, z późn. zm.),

§ 6. Przedmiot planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres ustaleń niniejszego planu został wyznaczony Uchwałą Nr XII/99/2000 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 3. lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nekli.

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 5,00 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w Nekli, przy ul. Starczanowskiej.

- § 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia planu, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3. Odpowiadają one granicom działki oznaczonej ewidencyjnie 674/3.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach

- § 9. Linia ciągła przedstawiona na rysunku planu, stanowi linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.
- § 10. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące podstawowe przeznaczenie:
- 1) zabudowa mieszkaniowa, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo - usługowa, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
 - 3) teren zielony, oznaczony na rysunku planu symbolem TZ;
 - 4) ulica dojazdowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
 - 5) ciągi pieszo-jezdne, tereny oznaczone na rysunku symbolami Kxx;
 - 6) ciągi pieszo-jezdne o charakterze dróg wewnętrznych, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Kxw;
 - 7) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem EE.
- § 11. Na obszarze planu, oznaczonym MN ustala się działalność usługową, jako przeznaczenie dopuszczalne, przy zachowaniu uregulowań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych oraz postanowień planu.
- § 12. 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.

Rozdział 3

Obsługa komunikacyjna

- § 13. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ustala się za pośrednictwem nowo wyznaczonej ulicy dojazdowej KD, zgodnie z § 14 oraz ciągów pieszo - jezdnych, Kxx i Kxw, zgodnie z § 15 i 16.
- § 14. Na obszarze objętym planem wyznacza się ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD, dla której ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 14 m;

- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 6 m;
- 3) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy;
- 4) przy zjazdach publicznych oraz indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 5) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 6) utwardzone zjazdy o minimalnej szerokości: 6,0 m;
- 7) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy;
- 8) dopuszcza się realizację chodników o szerokości minimum 2,0m.

§ 15. Na obszarze objętym planem wyznacza się ciągi pieszo-jezdne, 1Kxx, 2Kxx i 3Kxx, dla których ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) realizację pieszo - jezdni;
- 3) przy projektowaniu oraz realizacji zachować zjazdy, pola widoczności oraz spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy szczególne i odrębne, a także Polskie Normy.

§ 16. Na obszarze objętym planem wyznacza się ciągi pieszo-jezdne o charakterze dróg wewnętrznych, 1Kxw i 2Kxw, dla których ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m;
- 2) realizację umocnionej nawierzchni;
- 3) zakończenie placem do zawracania, o parametrach zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz Polskimi Normami;
- 4) przy projektowaniu oraz realizacji wszystkie parametry techniczne zachować w oparciu o przepisy szczególne i odrębne, a także Polskie Normy.

§ 17. W liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej oraz ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych.

Rozdział 4 **Zasady i standardy kształtowania zabudowy**

§ 18. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, MN, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:

- 1) Budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym.
 - 2) Dachy o nachyleniu od 15° do 30° , pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych.
 - 3) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 5 m od linii rozgraniczających ulic i ciągów,
 - b) dla zabudowy garażowej - 7 m od linii rozgraniczających ulic i ciągów;
 - 4) Wskaźnik intensywności zabudowy - od 20% do 40% powierzchni działki.
 - 5) Postuluje się realizację zabudowy z dominantami architektonicznymi, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) Budynki garażowe dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację budynków garażowych wolno stojących, przy zachowaniu jednolitego charakteru architektonicznego z budynkiem mieszkalnym oraz pozostałych warunków uchwały.
 - 7) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych.
- § 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu MN/U, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
- 1) Budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji; realizowane jako zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym; w przypadku prowadzenia działalności usługowej w bryle budynku dopuszcza się wysokość do III kondygnacji.
 - 2) Na terenie 2MN/U dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej.
 - 3) Dachy o nachyleniu od 15° do 30° , pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych.
 - 4) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej : 5 m od linii rozgraniczających ulic i ciągów,
 - b) dla zabudowy garażowej : 7 m od linii rozgraniczających ulic i ciągów.
 - 5) Wskaźnik intensywności zabudowy : od 20% do 40% powierzchni działki.
 - 6) Postuluje się realizację zabudowy z dominantami architektonicznymi, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 7) Budynki garażowe dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację budynków garażowych wolno stojących, przy zachowaniu jednolitego charakteru architektonicznego z budynkiem mieszkalnym oraz pozostałych warunków uchwały.
 - 8) Ustala się realizację usług w części parterowej budynku mieszkalnego; dopuszcza się wolno stojące budynki z działalnością usługową.
 - 9) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń rekreacyjno - wypoczynkowych.

- 10) Na terenach 1MN/U i 3MN/U ustala się wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania, PO, dla której ustala się:
- zakaz zabudowy obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
 - zagospodarowanie zielenią niską i średnią;
 - konieczność zapewnienia dostępu do słupów energetycznych;
 - dopuszcza możliwość skablowania linii energetycznych, w istniejącym przebiegu;
 - w celu zabezpieczenia wszelkich urządzeń i konstrukcji przed prądem pojemnościowym, należy zastosować uziemienia;
 - dopuszcza się zmianę szerokości strefy, o ile będzie to wynikało z przepisów szczególnych i odrębnych oraz pomiarów; przeznaczenie terenu, a także sposób jego zagospodarowania, ustala się taki jak dla części przyległej.

§ 20. Na terenie oznaczonym TZ ustala się:

- Realizację nasadzeń w trzech piętrach, jako obudowę biologiczną istniejącego rowu; przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne.
- Zakaz zabudowy mieszkaniowej.
- Zakaz wyznaczania miejsc parkingowych.
- Dopuszcza się realizację rekreacji czynnej, jak i biernej i związanych z tym, obiektów i urządzeń stałych lub tymczasowych.
- Zakaz ustawiania ogrodzeń w sposób uniemożliwiający dostęp do rowu i wykonywania prac melioracyjno - konserwatorskich.
- Dopuszcza się realizację osadnika wód deszczowych.

Rozdział 5 **Zasady zagospodarowania terenu**

§ 21. 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.

§ 22. Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 23. Zakazuje się:

- 1) prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.
- 2) lokalizacji inwestycji i obiektów zaklasyfikowanych jako szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, a także przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 24. Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości działalnością usługową lub handlową, nie mogą wykroczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 6 Zasady podziału terenu

§ 25. Na terenie objętym planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

1. Wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
 - a) nie mogą być mniejsze niż:
 - dla terenu MN - 600 m²,
 - dla terenów MN/U - 800 m²,
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - c) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego.
3. Dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację na nich jednego budynku, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustalenia planu.

Rozdział 7 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 26. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo - jezdnych, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

1. **Kanalizacja sanitarna:** za pomocą sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub zastosowanie systemu indywidualnego oczyszczania ścieków.

2. **Kanalizacja deszczowa:** z ulic i terenów utwardzonych za pomocą lokalnej sieci kanalizacyjnej do najbliższego rowu, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach do parametrów określonych w przepisach; z dachów do chłonnych studzienek; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości.
3. **Zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.
4. **Urządzenia elektroenergetyczne:** ze stacji transformatorowych zlokalizowanej na terenie EE; jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię lub warunki techniczne podyktują konieczność zmiany lokalizacji terenu EE, plan dopuszcza takie zmiany, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych.
5. **Inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

Rozdział 8 Przepisy końcowe

§ 27. Plan zachowuje ważność również wtedy, jeśli nastąpi:

- 1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w § 5 przepisów chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 28. Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej w Nekli, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nekla, uchwalony przez Radę Gminy Nekla uchwałą Nr VI/29/94 z dnia 14. grudnia 1994r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 23, poz. 279), w granicach obszaru objętego planem, o którym mowa w §§ 7 i 8.

§ 29. 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 %.

§ 30. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 ust. 6, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

- 1) rola klasa IV a - o pow. 0,0057 ha,
- 2) rola klasa V - o pow. 3,9541 ha,

3) łąka klasa V - o pow. 0,8472 ha,
na cele określone w uchwale.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Nekla.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Roman Kusza