

UCHWAŁA Nr XXX/274/2002
Rady Miejskiej Gminy Nekla
z dnia 20 czerwca 2002 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Starczanowie.

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

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla w Starczanowie zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/227/2001 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 27 września 2001r. obejmującą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz rysunek planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową w Starczanowie

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem,
 - umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
 - wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu,
 - ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
2. Przedmiotem ustaleń planu są :
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem – MU,
 - b) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu – Z,
 - c) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem kD i kX.

ROZDZIAŁ II
Przepisy szczegółowe

§ 3

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową (MU) ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków służących działalności usługowej,
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji określonych w p.1) i 2) w jednym bądź w oddzielnych budynkach,
- 4) maksymalna wysokość budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 8.0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 5) na całym obszarze zmiany planu dopuszcza się realizację jedynie budynków niepodpiwniczonych,
- 6) garaże należy realizować jako sąsiadujące wolnostojące,
- 7) wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja do 4,5m,
- 8) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe) dla budynków mieszkalnych i płaskie dla budynków służących funkcji usługowej,
- 9) nachylenie pochyłych połaci dachowych budynków mieszkalnych – 22° do 45°,
- 10) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
- 11) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5m nad terenem,
- 12) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 40 %,
- 13) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni całkowitej działki.

§ 4

1. Dla terenu komunikacji (kD, kX) ustala się:

- 1) projektowane i istniejące ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu – kD o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 5 m lub chodnikiem dwustronnym lub w układzie jednoprzestrzennym z innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych,
- 2) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu – kX,
- 3) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
- 3) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,

§ 5

Dla terenów zabudowy ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) na rysunku przedstawiony jest podział na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem spełnienia ustaleń pkt. 3, 4
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość nie mniejszą niż 20 m,
- 4) ustala się następujące minimalne wielkości działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową (MU) – 800 m²
- 5) dopuszcza się scalanie nowo wyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich,

Wzdłuż cieku stanowiącego północno-zachodnią granicę zmiany planu wyznacza się pas zieleni. Są to obszary narażone na bezpośrednie oddziaływanie rzeki Moskawa – sezonowe zalewanie i podmywanie. W części dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów pod

przystań wędkarską i stawy hodowlane. W związku z zapewnieniem możliwości melioracji w odległości 3m bezpośrednio od cieków dopuszcza się tylko zielen niska. Na pozostałym terenie zieleni istnieje możliwość zadrzewień oraz lokalizacji obiektów małej architektury. Na terenie zieleni dopuszcza się możliwość ewentualnego zlokalizowania przepompowni sieciowej lub innych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 6

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym:
 - a) wodociąg – podłączenie do wodociągu grupowego
 - b) kanalizacja sanitarna
 - c) sieć energetyczna – istniejąca naziemna i skablowana podziemna, a nowoprojektowana wyłącznie podziemna
 - d) sieć telefoniczna – skablowana podziemna
 - e) sieć gazowa
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, o gwarantowanej szczelności.
3. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji.
4. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
5. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
6. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do istniejących cieków i wszelkiego rodzaju zbiorników.
7. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.
8. Napowietrzna linia energetyczna 15 kV wraz ze słupami przeznaczona jest docelowo – do przełożenia jako kablowa podziemna w ulicy.

§ 7

Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 2) obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
- 3) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych.

§ 8

Dla każdego rodzaju zabudowy ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych w rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic. Od terenów sąsiednich odległość linii zabudowy od granicy działek określa Prawo Budowlane. Zwraca się uwagę na strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 5m związaną z przebiegającą przez teren opracowania napowietrzną linią energetyczną średniego napięcia 15kV, powiększającą odległość linii zabudowy od strony ulicy wzdłuż, której ona przebiega do 8 i 10,5m.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 9

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie naliczana.

§ 10

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Nekla.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Roman Kuszak