

**UCHWAŁA Nr V/32/2003**  
**Rady Miejskiej Gminy Nekla**  
**z dnia 27 stycznia 2003 r**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gierłatowo dla działki o nr ewid. 141/6.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr VII /51/99r. Rady Gminy Nekla z dnia 27 maja 1999 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nekli i Gierłatowie, Rada Miejska Gminy Nekla uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gierłatowie na terenie działki nr 141/6, 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 z działalnością gospodarczą, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
2. tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem AG,
3. tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 01KD,
4. tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
5. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
6. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
7. zasady kształtowania sfery przestrzenno - wizualnej.

#### § 4.

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- c) linie zabudowy,
- d) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.

#### § 5.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- a) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- b) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Nekla o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- c) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- d) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,
- e) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2002 r. nr 179, poz. 1490),
- f) 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 z działalnością gospodarczą MN ustala się:**

1. Główną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami, rzemiosłem i drobną wytwórczością.
2. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
  - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
  - b) dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych oraz budynków produkcyjno – usługowych – 10,0 m w kalenicy dachu.
  - c) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego - maksimum 0,5 m od poziomu terenu,
  - d) dla obiektów produkcyjno – usługowych zalecane dachy pochyle o kącie nachylenia połaci 20°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu.
  - e) dla budynków mieszkalnych ustala się wyłącznie dachy pochyle o nachyleniu połaci 25° – 45°.
3. Działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
  - a) obowiązującą funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami, rzemiosłem i drobną wytwórczością 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 od nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - c) ogrodzenie działki od strony ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KD ażurowe o wysokości 1,50 m na granicy nieruchomości.
4. Szczególne warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
    - a) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub rozlewania na działce,
    - b) nakaz urządzenia zieleni ozdobnej, w tym nasadzeń drzew i krzewów na części działki przyległej do ulicy,
  5. 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 700m<sup>2</sup>.
  6. Dopuszcza się możliwość etapowania realizacji zabudowy w zależności od potrzeb i możliwości finansowania inwestycji.
  7. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych zlokalizowane przy granicy nieruchomości, zblokowane i jednolite dla całego zespołu mieszkaniowego.
  8. Obowiązek wprowadzenia pasa wysokiej zieleni izolacyjnej od strony terenu aktywizacji gospodarczej.
  9. Dopuszcza się możliwość scalenia działek.

#### § 7.

##### **Dla terenu działalności gospodarczej AG, ustala się:**

1. Główną funkcją terenu jest przemysł, rzemiosło usługowe i produkcyjne, magazyny, biura, bazy, składy i magazyny, handel hurtowy (w tym masowy i detaliczny) oraz urządzenia infrastruktury technicznej itp.
3. Dopuszcza się możliwość scalenia działek.
4. Zabudowa musi być sytuowana zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Wysokość projektowanych budynków produkcyjno – warsztatowo – magazynowych – max 12,5 m do kalenicy dachu.
6. Zalecane dachy pochyle o kącie nachylenia połaci 20<sup>o</sup>, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu.
7. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 70% łącznie z powierzchniami utwardzonymi.
8. Ustala się obowiązek zrealizowania pasa zieleni wysokiej i krzewiastej, głównie zimozielonej, o szerokości 5,0 m od strony południowej i w sąsiedztwie terenu MN.
5. Ustala się konieczność zabezpieczenia na działkach odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pracowników oraz klientów.

#### § 8.

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

1. Zakazuje się bezpośrednich włączeń z posesji na drogę krajową nr 2.
2. Ustala się przystosowanie dróg dojazdowych przez inwestora do przenoszenia ruchu ciężarowego.
3. Obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy przewiduje się z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KD i poprzez 01KD.
4. Wyznacza się przebieg drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu:

- 01KD o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, zaplanowanej od drogi 02 KD w kierunku zachodnim do włączenia w drogę krajową nr 2 w miejscu istniejącego skrzyżowania z drogą gminną,
- 5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - a) od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 2,
    - 25 m dla zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi,
    - 50 m dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - 70 m dla obiektów wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) 5 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KD.
- 6. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych z wyjątkiem drogi krajowej nr 2.
- 7. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji.
- 8. 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. Zakazuje się odprowadzania wód deszczowych do rowu przy drodze krajowej.

#### § 9.

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

1. Lokalizację projektowanych stacji transformatorowych typu konsumpcyjnego w zależności od potrzeb inwestora, 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. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenach działalności gospodarczej oznaczonej symbolem AG w zależności od zapotrzebowania energii elektrycznej.
3. Dla obiektów stacji transformatorowej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.

#### § 10.

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

1. Zaleca się wykonanie pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
  - a) wodociąg - sieć wodociągowa podłączona do wiejskiego systemu wodociągowego,
  - b) kanalizacja sanitarna – docelowo podłączenie kanalizacji sanitarnej z wiejskim systemem kanalizacyjnym, w rozwiązaniu czasowym dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.
  - c) kanalizacja deszczowa – docelowo odprowadzenie wód deszczowych nastąpi poprzez sieć kanalizacji deszczowej na działkach do projektowanego kanału deszczowego w ulicy KD.
  - d) sieć energetyczna – nadziemna lub podziemna, skablowana,
  - e) sieć telefoniczna - nadziemna lub 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.

§ 11.

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

1. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2002 r. nr 179, poz. 1490),
2. Ustala się zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

§ 12.

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

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;

ROZDZIAŁ III

**Przepisy końcowe**

§ 13.

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.

§ 14.

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.

§ 15.

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

§ 16.

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

Przewodniczący Rady  
*Adam Stefaniak*