

**UCHWAŁA NR XXX/223/2009  
RADY MIEJSKIEJ GMINY NEKLA  
z dnia 17 grudnia 2009 roku**

**w sprawie:** uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej dla obszaru działki nr ewid. 30/109 w Podstolicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska Gminy Nekla uchwala co następuje:

- §1** 1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla – uchwała Rady Miejskiej Gminy Nekla nr XX/175/2001 z dnia 15 lutego 2001 r. oraz zmianą studium – uchwała Rady Miejskiej Gminy Nekla nr XXVI/190/2009 z dnia 22 czerwca 2009 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla obszaru działki nr ewid. 30/109 w Podstolicach, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Podstolicach – rejon ul. Polnej, uchwała Nr XX/176/2001 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 15 lutego 2001 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 25 poz. 366 z dnia 22. 03. 2001 r.
2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.
3. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:
- 1) rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

**ROZDZIAŁ 1  
Przepisy ogólne**

**§2** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Nekla;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – Dz. U. Nr 199 z dnia 7 listopada 2008 r.;
- 7) dopuszczalnych poziomach hałasu – wielkość określoną wskaźnikami hałasu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oddzielającą przestrzeń w jakiej mogą się znajdować budynki od przestrzeni, na której nie ma możliwości zabudowy. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku przestrzeni na której nie ma możliwości zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m; balkony, galerie, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, werandy, tarasy – 1,5 m;
- 9) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 10) reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące sztyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 11) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m<sup>2</sup>;
- 12) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 13) sztyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;

- 14) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwnych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.;
- 15) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
- 16) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu  $15^{\circ}$  lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej  $15^{\circ}$ .

§3 Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenie graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Przepisy szczegółowe**

§4 Dla terenu określonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem literowym MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny z funkcją usługową oraz jeden budynek usługowy z pomieszczeniami gospodarczymi lub garażowymi. Funkcja usługowa w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie może zajmować więcej niż 75% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budynek mieszkalny jednorodzinny bez funkcji usługowej z budynkiem gospodarczym lub garażem, sieci i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej;

§5 W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz nawiązywania projektowanej zabudowa mieszkaniowej do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez ograniczenie wysokości zabudowy – budynki parterowe

ze stromymi dachami oraz poprzez stosowanie detali architektonicznych i materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej tradycji;

- 2) nakaz zachowania szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, nie związanych z planowanym przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 5) zakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej konkurujących wysokością lub kubaturą z obiektami przeznaczenia podstawowego;

**§6** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wskazuje się iż teren objęty sporządzeniem planu w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) zakaz przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 4) nakaz gromadzenia mas ziemnych, powstałych w wyniku fundamentowania, w wyznaczonym miejscu i zagospodarowania ich w obrębie działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu;
- 6) w granicach posesji nakaz gromadzenia odpadów w sposób selektywny i przekazywania do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 7) nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych na bazie paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji a także wykorzystywania energii elektrycznej lub alternatywnych źródeł energii. Zakaz stosowania węgla;
- 8) nakaz uwzględnienia w trakcie prac ziemnych przebiegu sieci melioracji szczegółowej i wykonania prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. W przypadku uszkodzenia, nakaz udrożnienia sieci drenarskiej i doprowadzenia do właściwego stanu.

§7 Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem obiektów lub obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz wybitnych obiektów zrealizowanych współcześnie.

§8 W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych;
- 2) dopuszczenie sytuowania reklam na elewacjach budynków lub jako wolnostojących wyłącznie wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony istniejącej poza obszarem objętym planem ulicy 02KD. Maksymalna wielkość jednej reklamy – 5 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość od poziomu terenu - 2 m;
- 3) nakaz objęcia szyldów i tablic informacyjnych jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 4) nakaz realizowania ażurowych ogrodzeń od strony dróg. Słupki z cegły, drewna lub kamienia naturalnego, wypełnienie w formie elementów drewnianych lub metalowych. Zakazuje się stosowania ogrodzeń frontowych wykonanych z prefabrykatów betonowych.

§9 W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 5 m od linii rozgraniczających istniejących poza obszarem objętym planem ulic: 02KD, 03KD;
  - b) 3 m od linii rozgraniczających istniejącego poza obszarem objętym planem ciągu pieszego KX;
- 2) powierzchnię zabudowy w wymiarze nie przekraczającym 40 % powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynną w wymiarze co najmniej 40% powierzchni działki;
- 4) parametry projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m z dopuszczeniem podpiwniczenia. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 12 m n. p. t.;
  - b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°. Najdłuższa kalenica powinna być równoległa do osi ulicy 02KD. Dopuszcza się facjaty i okna dachowe, przykryte dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych z dopuszczeniem nachylenia większego lub mniejszego w przedziale plus minus 10°;

- c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego przy czym unikać jaskrawych odcieni tych barw;
- 5) parametry i zasady sytuowania budynków usługowych z pomieszczeniami gospodarczymi lub garażowymi lub budynków gospodarczych:
- a) wolnostojące lub jako dobudowane do budynków mieszkalnych z funkcją usługową, z dopuszczeniem lokalizowania przy granicy działki dzielącej teren MN/U na dwie części.;
  - b) dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego z funkcją usługową;
  - c) maksymalna wysokość nie może przekraczać 4,0 m od poziomu terenu do okapu dachu;
  - d) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe w przypadku zlokalizowania budynku przy granicy działki. Nakaz zastosowania takiego samego materiału pokryciowego dachu jak zastosowany w budynku mieszkalnym;
- 6) parametry i zasady sytuowania budynków gospodarczych, lokalizowanych w przypadku realizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług:
- a) wolnostojące z dopuszczeniem lokalizowania przy granicy działki dzielącej teren MN/U na dwie części;
  - b) dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
  - c) maksymalna wysokość nie może przekraczać 3,0 m od poziomu terenu do okapu dachu;
  - d) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe w przypadku zlokalizowania budynku przy granicy działki. Nakaz zastosowania takiego samego materiału pokryciowego dachu jak zastosowany w budynku mieszkalnym.

**§10** Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

**§11** W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie korekty zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem, że żadna z działek nie będzie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>; dopuszczenie połączenia projektowanych działek w jedną działkę;
- 2) zakaz wtórnych podziałów projektowanych działek;
- 3) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§12 Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§13 Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Komunikacja

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią ulice wydzielone geodezyjnie, powiązane z drogą powiatową 2935P;
- 2) nakaz zabezpieczenia na terenach działek miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdej działki przy czym miejsca w garażu wlicza się do ogólnej liczby miejsc postojowych. Dodatkowo dla usług obowiązuje nakaz zabezpieczenia 2 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 3 stanowisk na 10 zatrudnionych w usługach lub osób korzystających z usług.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zrealizowanie uzupełniającej sieci wodociągowej, doprowadzającej wodę do obszaru objętego planem;
- 2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 2) nakaz spełnienia warunków określonych w obowiązujących przepisach ochrony środowiska w zakresie czystości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód powierzchniowych i wstępnego podczyszczenia w separatorach wód o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się :

- 1) odprowadzenia ścieków bytowych do istniejącej oczyszczalni w Nekli;
- 2) do czasu rozwiązania odprowadzenia ścieków dla całej miejscowości, dopuszczenie szczelnych atestowanych zbiorników na działkach, opróżnianych przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożonych do oczyszczalni w Nekli.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :

- 1) nakaz prowadzenia projektowanej sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) lokalizacja stacji transformatorowej obsługującej teren MN/U - działka o nr ewid. 30/108, granicząca z obszarem objętym planem;

- 3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością ENEA S.A. na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów.
6. W zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne powinno się odbywać z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
7. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, w energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.
8. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

**§14** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Przepisy końcowe**

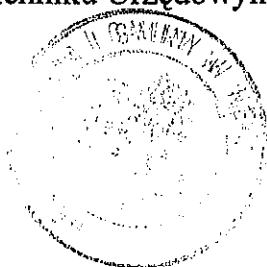
**§ 15** Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 20 %.

**§16** Traci moc uchwała Nr XX/176/2001 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 15 lutego 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Podstolicach – rejon ul. Polnej, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 25 poz. 366 z dnia 22. 03. 2001 r. w części sprzecznej z niniejszą uchwałą.

**§17** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nekla.

**§18** Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym Nr 1 - rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**§19** Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodniczący Rady  
*Piotr Michalak*  
mgr Piotr Michalak