

UCHWAŁA Nr VII/30/2011
RADY MIEJSKIEJ GMINY NEKLA
z dnia 25 maja roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Nekielce, działka nr ewid. 173/1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej Gminy Nekla nr XXXI/234/2010 z dnia 10.02.2010r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska Gminy Nekla uchwala co następuje:

- §1 1.** Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla – uchwała nr XX/175/2001 z dnia 15 lutego 2001 r. oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla: uchwała nr XXVI/190/09 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 22 czerwca 2009 r. oraz uchwała nr IV/11/2011 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 27 stycznia 2011r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Nekielce, działka nr ewid. 173/1, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nekielka, uchwała nr XXVII/243/2001 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 28.12.2001 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojew. Wlkp. nr 37 poz. 1100 z dnia 07.03.2002 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) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć wielkość określoną wskaźnikami hałasu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oddzielającą przestrzeń w jakiej mogą się znajdować budynki od przestrzeni, na której nie ma możliwości zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy dojazdów i dojazdów do budynków, sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnych części budynków i budowli znajdujących się poniżej poziomu otaczającego terenu. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku przestrzeni na której nie ma możliwości zabudowy o więcej niż: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria - 1,5 m; taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – o więcej niż odległość wynikająca z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
- 10) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 11) reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyj-

- nymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 12) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu miejscowej informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
 - 13) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
 - 14) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla obiektów budowlanych lub jednostek osadniczych w zakresie elektroenergetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu (drogi), teletechniki itp.;
 - 15) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość określoną w §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – (Dz. U Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
 - 16) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwległych 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.;
 - 17) 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;
 - 18) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 18° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 18°.

§3 Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

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

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§4 Dla terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garaż;
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe zgodnie z przepisami szczególnymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:
 - a) podstawowe: tereny dróg dojazdowych wewnętrznych;
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem kdp:
 - a) podstawowe: teren poszerzenia drogi powiatowej;
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem E:
 - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

- 1) nakaz nawiązywania projektowanej zabudowy 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 lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, nie związanych z planowanym przeznaczeniem terenu za wyjątkiem przekryć namiotowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych w fazie budowy;
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;

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

- 1) 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 MN w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zakaz przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 4) nakaz gromadzenia w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania i zagospodarowania ich w obrębie działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) nakaz gromadzenia i segregowania odpadów w miejscach ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe np.: biomasa i drewno lub alternatywne źródła energii oraz zakaz stosowania węgla w nowoprojektowanych obiektach;
- 7) 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 W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu objętego planem ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę. Sposób realizacji ww. warunków konserwatorskich winien być ustalony z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

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

- 1) zakaz stosowania reklam;
- 2) nakaz objęcia szyldów i tablic informacyjnych jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 3) nakaz realizowania ażurowych ogrodzeń frontowych;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 12 m od linii rozgraniczających drogę powiatową KD 2488P po uwzględnieniu poszerzenia tej drogi o 4,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych wewnętrznych 1KDW, 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) 10 m od krawędzi lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 4) parametry projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej 10 m. Możliwość zrealizowania podpiwniczenia uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy;
 - b) rodzaje dachów:
 - strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° ;
 - najdłuższą kalenicę budynku ustawić równoległe do osi drogi dojazdowej wewnętrznej 1KDW lub 2KDW;
 - dopuszczenie kalenic prostopadłych do najdłuższej kalenicy w przypadku rozczłonkowania bryły budynku;
 - dopuszczenie facjat i okien dachowych, przykrytych dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych;
 - pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego z wykluczeniem jaskrawych odcieni tych barw.
- 5) parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków gospodarczych lub garaży:
 - a) budynki gospodarcze lub garaże sytuować jako wolnostojące lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych lub garaży w odległości 1,5 m od granicy bocznej;
 - c) dopuszczenie zlokalizowania dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
 - d) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych lub garaży – 60 m²;

- e) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu – maksymalnie 5,0 m w tym wysokość od poziomu terenu do okapu dachu – nie więcej niż 3,0 m;
- f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- g) nakaz zastosowania materiału pokryciowego dachu w tym samym kolorze jak zastosowany w budynku mieszkalnym;

§10 W zakresie występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie odrębnych przepisów, stwierdza się że obszar objęty planem położony jest w zasięgu krajowego korytarza ekologicznego zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nekla.

§11 W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie korekty zaznaczonego na rysunku planu podziału na działki budowlane pod warunkiem, że szerokość frontu żadnej działki nie będzie mniejsza niż 25 m;
- 2) dopuszczenie działek o wielkości maksymalnie dwóch zaprojektowanych 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 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. Komunikacja

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi istniejąca droga powiatowa KD2488P, poszerzona o pas terenu o szerokości 4,5 m kosztem działki o nr ewid.173/1, oznaczony na rysunku planu symbolem kdp. Poszerzenie drogi powiatowej umożliwi zrealizowanie projektowanej ścieżki rowerowej. Zakazuje się bezpośrednich zjazdów na działki w obrębie terenu MN z drogi powiatowej KD 2488P. Dostępność komunikacyjną do działek należy zapewnić z dróg dojazdowych wewnętrznych 1KDW i 2KDW;
- 2) ustala się następujące parametry projektowanych ulic dojazdowych wewnętrznych 1KDW, 2KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m
 - c) obustronne chodniki;

- d) poszerzenie jezdni w miejscu zakończenia drogi 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdej działki na terenie MN oraz w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego - nakaz zabezpieczenia dodatkowo 1 stanowiska na 3 osoby zatrudnione lub osoby będące klientami;
2. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) istniejącą sieć wodociagową w miejscowości Nekielka należy doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego planem, wzdłuż projektowanych ulic - realizacja sukcesywna. Dopuszcza się do czasu zrealizowania sieci wodociagowej, indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakaz zabezpieczenia wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczenia do celów sanitarnych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszczenie innego równorzędnego rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się na terenie MN indywidualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
- 1) docelowo ścieki bytowe należy odprowadzić poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu rozwiązania zbiorowego odprowadzenia ścieków dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działkach, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni w Nekli.
 - 3) nakaz lokalizowanie kanałów w obrębie linii rozgraniczających ulic;
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zrealizowanie stacji transformatorowej na terenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem E, z dopuszczeniem wykorzystania dotychczasowych stacji transformatorowych lub zmiany lokalizacji – wymagane uzyskanie odpowiedniej służebności gruntowej oraz uzgodnienie z zakładem energetycznym;
 - 2) nakaz prowadzenia uzupełniającej projektowanej sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających ulic;

- 3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością ENEA S.A. - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów;
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) docelowe podłączenie obszaru objętego planem do projektowanej sieci gazowej;
 - 2) budowę przewodów sieci gazowej w liniach rozgraniczających ulic;
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) budowę uzupełniającej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) budowę węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem do ulic lub dróg publicznych;
8. Dopuszczenie lokalizowania na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, w energię elektryczną oraz związanych z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej;
9. 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 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nekla.

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

Przewodniczący Rady
Artur Stefaniak