

UCHWAŁA Nr XIX/160/2000
Rady Miejskiej Gminy Nekla
z dnia 28 grudnia 2000r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nekla dla działki o nr ewid. 257, 258, 259.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r.), oraz w związku z Uchwałą Nr XV /130/2000 r. Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 6 lipca 2000 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nekla dla działki o nr ewid. 257, 258, 259, Rada Miejska Gminy Nekla uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nekli na terenie działek nr 257, 258, 259, 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, oznaczony na rysunku planu symbolem MJ,
2. tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem AG, AG₁, AG₂, AG₃,
3. tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD, DW,
4. teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem EE,
5. teren urządzeń osadnika wód deszczowych, oznaczony na rysunku planu symbolem NO,
6. tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI 1,
7. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną,
8. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,
9. 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.

Ilekcroć 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) inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione jako: szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska „Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. 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. Nr 93 poz. 589 z 1998r.)
- 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 MJ ustala się:

- 1. Główną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2. Dopuszcza się lokalizację w obrębie działki funkcji usługowych, nieuciążliwych, związanych z obsługą mieszkańców;
- 3. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 35% powierzchni działki,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym (mieszkalnym),
 - c) wysokość budynku garażowego - 1 kondygnacja naziemna bez poddasza użytkowego (mieszkalnego),
 - d) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego - maksimum 0,5 m od poziomu terenu,
 - e) dachy o spadkach połaci dachowych od 18° – 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego,
- 4. Działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:

- a) obowiązującą funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa 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 w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) ogrodzenie działki od strony ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD ażurowe o wysokości 1,20 m na granicy nieruchomości.
5. 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.
6. 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 800m².
7. Dopuszcza się możliwość etapowania realizacji zabudowy w zależności od potrzeb i możliwości finansowania inwestycji.
8. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych zlokalizowane przy granicy nieruchomości, zblokowane i jednolite dla całego zespołu mieszkaniowego.
9. Obowiązek wprowadzenia pasa wysokiej zieleni izolacyjnej od strony terenu aktywizacji gospodarczej.

§ 7.

Dla terenu działalności gospodarczej AG, AG₁ 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), parkingi w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów i stacje benzynowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej itp.
2. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału terenu w zależności od potrzeb inwestorów, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki w wysokości 4000 m².
3. Dopuszcza się możliwość scalenia działek.
4. Zabudowa musi być sytuowana zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
5. Na terenach AG wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy wynikającą z istniejących rurociągów naftowych w odległości 100 m od rurociągu - zgodnie z rysunkiem planu. Każda lokalizacja i wykonywane roboty ziemne na tej linii zabudowy powinny być zaopiniowane przez PERN "Przyjaźń S.A w Płocku.
Dla obszaru zawartego pomiędzy powyższą linią zabudowy, a terenem AG₂ obowiązują ustalenia takie jak dla obszaru AG₃.
6. Wysokość projektowanych budynków produkcyjno - warsztatowo - magazynowych - 10,0 m do kalenicy dachu.
7. Zalecane dachy pochylone o kącie nachylenia połaci 20°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu.
8. Nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 50% łącznie z powierzchniami utwardzonymi.
9. Ustala się obowiązek zrealizowania pasa zieleni wysokiej i krzewiastej, głównie zimozielonej, o szerokości 5,0 m od strony zachodniej i w sąsiedztwie terenu MJ.
10. Ustala się konieczność zabezpieczenia na działkach odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pracowników oraz klientów.
11. Dla terenów AG₁ dopuszcza się alternatywnie nieuciążliwą działalność gospodarczą z zabudową mieszkaniową, jako strefą pośrednią pomiędzy terenem zabudowy mieszkaniowej MJ, a terenami przemysłowymi AG,

- a) gabaryty budynków mieszkalnych takie jak w § 6. pkt. 3 - 8,
- b) gabaryty budynków działalności gospodarczej takie jak w § 7. pkt. 1 - 9,

§ 8.

Dla terenu działalności gospodarczej AG₂ ustala się:

1. Zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej wynikający z położenia terenu w strefie ochronnej istniejących rurociągów naftowych.

2. Dopuszczalne założeń tego terenu określonych PERM "Przyjaźń" S.A w Płocku.

§ 9.

Dla terenu działalności gospodarczej AG₃ ustala się:

1. Dopuszcza się wyłącznie luźną zabudowę kubaturową ze względu na strefę oddziaływania rurociągów naftowych.
2. Dopuszczalna wysokość oraz charakter zabudowy kubaturowej określona jest liniami zabudowy od drogi krajowej nr 2.
3. Przy wtórnym podziale terenu istnieje możliwość przyłączenia całego lub części terenu AG₂.
4. Minimalną powierzchnię nowopowstałej działki wyznacza się na 5000m².
5. Dopuszczalny maksymalny procent zabudowy kubaturowej 20%.
6. Ustalenia takie jak w § 7.pkt 11.
7. Każda lokalizacja i wykonywane roboty ziemne powinny być zaopiniowane przez PERM "Przyjaźń" S.A w Płocku.

§ 10.

Dla terenów komunikacji samochodowej ustala się:

1. Nie planuje się bezpośrednich wyjazdów z posesji na drogę krajową nr 2.
2. Docelowo podłączenie terenu objętego planem do drogi krajowej nr 2 planuje się poprzez skrzyżowanie z drogą gminną prowadzącą do Starczanowa. W/w skrzyżowanie znajdujące się poza terenem objętym planem należy rozbudować o pasy włączeń, wyłączeń i pasy dla lewoskrętów.
3. Obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy przewiduje się z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 01KD - 04KD, które za pośrednictwem drogi gminnej włączone w drogę krajową nr 2 Poznań - Września.
4. Wyznacza się przebieg dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu:
 - 01KD o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, zaplanowanej od drogi gminnej w kierunku zachodnim do włączenia w drogę krajową nr 2 w miejscu istniejącego skrzyżowania z drogą gminną,
 - 02KD - 04KD o szerokości 10m w liniach rozgraniczających,
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - a) od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 2,
 - 30 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.

§ 11.

Dla terenów zieleni ZI ustala się:

1. Obowiązek realizacji pasa zieleni wysokiej i krzewiastej o charakterze izolacyjnym, szerokości 5,0 m wzdłuż istniejącego cieku z uwzględnieniem swobodnego dostępu do cieku zgodnie z ustawą Prawo Wodne.
2. Urządzenie i utrzymywanie pasa zieleni należy do właścicieli poszczególnych nieruchomości, przez teren których pas zieleni przebiega.
3. Wyznacza się strefę bezpieczeństwa sięgającą 20 m z każdej strony rurociągów naftowych oznaczoną symbolem ZI₁ na rysunku planu. W strefie tej nie dopuszcza się żadnej budowy oraz składowania materiałów łatwopalnych.
Zgodnie z przepisami szczególnymi PERN "Przyjaźń" S.A z Płocka ma prawo wstępu na wyżej wymieniony teren w celu przeprowadzenia prac konserwacyjno - remontowych i kontroli eksploatacyjnej rurociągów naftowych.

§ 12.

Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych EE ustala się:

1. Lokalizację projektowanych stacji transformatorowych typu konsumpcyjnego zgodnie z rysunkiem planu, 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 transformatorowych 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.

§ 13.

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg - sieć wodociągowa podłączona do miejskiego przewodu wodociągowego,
 - b) kanalizacja sanitarna - przewidzianą do realizacji sieć kanalizacji sanitarnej należy kolektorem doprowadzić do projektowanej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji oczyszczalni ścieków dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.
 - c) kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód deszczowych nastąpi poprzez sieć kanalizacji deszczowej na działkach do projektowanych kanałów deszczowych, a następnie poprzez urządzenia podczyszczające, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO - do istniejącego cieku po spełnieniu warunków określonych w obowiązujących przepisach szczegółowych,
 - d) sieć energetyczna - podziemna, skablowana,
 - e) sieć telefoniczna - 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.

§ 14.

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

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. - Dz.U. Nr 93, poz. 589): szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub innych, odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 15.

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

1. 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;
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
3. Zakazuje się realizowania zabudowy substandardowej;
4. Przestrzenie publiczne należy wyposażyć w obiekty małej architektury oraz zieleni towarzyszącą.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 16.

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.

§ 17.

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.

§ 18.

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

§ 19.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mer Roman Kuszak