



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 20 sierpnia 2014 r.

Poz. 4602

### UCHWAŁA NR XXXI/319/2014 RADY GMINY NIECHANOWO

z dnia 10 lipca 2014 r.

**w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Kędzierzynie stanowiącego zmianę uchwały nr XXXII/232/2010 Rady Gminy Niechanowo z dnia 23 czerwca 2010r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), uchwały Nr XV/158/2012 Rady Gminy Niechanowo z dnia 7 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXXII/232/2010 Rady Gminy Niechanowo z dnia 23 czerwca 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Kędzierzynie, Rada Gminy Niechanowo uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Kędzierzynie stanowiący zmianę uchwały Nr XXXII/232/2010 Rady Gminy Niechanowo z dnia 23 czerwca 2010r., zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechanowo, uchwalonego uchwałą nr VI/32/99 Rady Gminy Niechanowo z dnia 29 czerwca 1999 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej,
- 3) ustalenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 5) pas zieleni izolacyjnej,
- 6) pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Niechanowo;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami);
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków;
- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnej – definicja wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że zakazuje się lokalizować obiekty poza obszarem wyznaczonym tą linią; przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku ;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię w jakiej nakazuje się usytuowanie lica ściany budynku bądź budynków na minimum 60% długości elewacji; przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 11) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach jedno lub dwuspadowy o nachyleniu pod kątem do 18°;
- 14) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 30° do 45°
- 15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku, którą się mierzy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 16) elementach małej architektury definicja wg ustawy Prawo Budowlane;
- 17) pasie drogowym – zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 18) reklamie - należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami,

nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

- 19) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m<sup>2</sup>;
- 20) 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;
- 21) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą,
- 22) 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.

## **Rozdział II Przepisy szczegółowe**

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN - 4 MN:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo - gospodarczy;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe – zgodnie z przepisami szczególnymi, sieci i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej, elementy małej architektury ;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U – 5MN/U:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny z możliwością zlokalizowania funkcji usługowej w wymiarze nie przekraczającym 50% powierzchni całkowitej budynku, jeden budynek usługowy z pomieszczeniami gospodarczymi lub garażowymi oraz jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo - gospodarczy;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej, elementy małej architektury , zieleń urządzone towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem KDW:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej wewnętrznej;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz zachowania szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zieleni obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, nie związanych z planowanym przeznaczeniem terenu przy dopuszczeniu stosowania ich w okresie budowy;
- 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 4) projektowane budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo - gospodarcze, winny być zharmonizowane z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniową jednorodziną z usługami;
- 5) zakaz sytuowania garaży blaszanych;
- 6) nakaz realizowania ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych o maksymalnej wysokości 1,60 m ; dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem MN/U w bezpośredniej granicy z terenami oznaczonymi symbolem MN stosowanie ogrodzeń monolitycznych prefabrykowanych o maksymalnej wysokości 2,0 m wzbogacone pasem zieleni zimozielonej o szerokości minimalnej 5,0m wskazanym na planszy planu; dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem 1MN stosowanie ogrodzeń monolitycznych prefabrykowanych o maksymalnej wysokości 2,0 m stycznie do terenów rolnych i terenu

lasu położonych poza granicami planu, oznaczonych odpowiednio symbolem R i ZL; zakazuje się stosowania na terenach oznaczonych symbolem MN/U ogrodzeń monolitycznych prefabrykowanych od strony komunikacji: terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz terenu drogi publicznej usytuowanej poza granicami planu oznaczonej symbolem KD.

**§ 8.** 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, stacji obsługi i remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu z wyłączeniem lakierni samochodowych. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenów z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zrealizowania pasów zimozielonej zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 5,0m pomiędzy terenami oznaczonymi symbolem MN/U, a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolem MN zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, a następnie przekazanie do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- 5) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa gazowe, płynne, Eko - groszek lub inne odnawialne źródła energii z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych takich jak węgiel i koks ;
- 6) w razie natrafienia w czasie prac ziemnych na istniejące urządzenia melioracyjne, należy je chronić względnie odbudować zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta;
- 7) powstające w trakcie realizacji inwestycji - masy ziemne – należy wykorzystać do niwelacji terenu, utwardzenia nawierzchni dróg zgodnie z przepisami szczególnymi ;
- 8) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki odprowadzając na tereny biologicznie czynne; w przypadku gdyby ich ilość mogła zakłócić istniejące stosunki wodne lub powodować niekorzystne oddziaływanie na nieruchomości, do których inwestor nie ma tytułu prawnego – zagospodarowywać, stosując indywidualne rozwiązania;
- 9) wskazuje się, iż tereny oznaczone symbolem MN w zakresie ochrony przed hałasem zaliczają się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a oznaczone symbolem MN/U zaliczają się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 10) wszelka prowadzona działalność na terenie MN/U nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) w związku z zaadaptowaniem istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, nakaz zachowania dopuszczalnych wartości pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz dopuszczalnych wartości pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych dla miejsc dostępnych dla ludności.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się :

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych. Inwestor ma obowiązek uzyskać pozwolenie właściwego organu w zakresie zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na niewystępowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się :

- 1) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych;
- 2) dopuszczenie sytuowania reklam wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem MN/U od strony istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD, znajdującej się poza obszarem objętym planem wzdłuż obowiązujących linii zabudowy. Maksymalna wysokość reklamy - 6 m nad poziomem terenu;
- 3) nakaz objęcia reklam, szyldów i tablic informacyjnych jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki ;
- 4) nakaz realizowania ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych o maksymalnej wysokości 1,60 m ; dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem MN/U w bezpośredniej granicy z terenami oznaczonymi symbolem MN stosowanie ogrodzeń monolitycznych prefabrykowanych o maksymalnej wysokości 2,0 m wzbogacone pasem zieleni zimozielonej o szerokości minimalnej 5,0m wskazanym na planszy planu; dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem 1MN stosowanie ogrodzeń monolitycznych prefabrykowanych o maksymalnej wysokości 2,0 m stycznie do terenów rolnych i terenu lasu położonych poza granicami planu, oznaczonych odpowiednio symbolem R i ZL; zakazuje się stosowania na terenach oznaczonych symbolem MN/U ogrodzeń monolitycznych prefabrykowanych od strony komunikacji: terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz terenu drogi publicznej usytuowanej poza granicami planu oznaczonej symbolem KD.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW oraz obowiązujące linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną istniejącą oznaczoną symbolem KD, znajdującą się poza obszarem objętym planem - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
  - a) na terenach 1MN- 4MN - 55%;
  - b) na terenach 1MN/U - 5MN/U – 45%;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN i MN/U – 0,1 ;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN – 0,4 natomiast dla terenu oznaczonego symbolem MN/U – 0,5;
- 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. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t.;
  - b) rodzaje dachów:
    - - strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ;
    - 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, garaży lub budynków garażowo - gospodarczych na terenach MN i MN/U:
  - a) lokalizowanie budynków gospodarczych, garaży lub budynków gospodarczo garażowych jako wolnostojących lub jako dobudowanych do budynku mieszkalnego z dopuszczeniem lokalizowania przy granicy działki, nie będącej granicą z drogą a także w odległości 1,5 m od granicy działki – przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) dopuszczenie zlokalizowania dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
  - c) maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych, garaży lub budynków garażowo – gospodarczych – 60 m<sup>2</sup>;

- d) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażu lub budynku garażowo – gospodarczego od poziomu terenu do okapu dachu: dla dachu stromego – maksymalnie 3,50 m lub dla dachu płaskiego maksymalnie 3,00m;
  - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie;
  - f) nakaz zastosowania materiału pokryciowego dachu w tym samym kolorze jak zastosowany w budynku mieszkalnym.
- 6) parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków usługowych na terenach 1MN/U - 5MN/U:
- a) budynki wolnostojące z dopuszczeniem lokalizowania przy granicy działki wyłącznie od strony terenu oznaczonego symbolem MN/U;
  - b) dopuszczenie powiązania budynków usługowych między sobą lub z budynkiem mieszkalnym poprzez łączniki;
  - c) budynki maksymalnie dwukondygnacyjne o maksymalnej wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, niezależnie od liczby kondygnacji 9,5 m z dopuszczeniem wyższych elementów technicznych, np. kominów;
  - d) dachy płaskie;
  - e) nakaz zachowania podobnych spadków dachów – tolerancja w granicach 50, dla budynków zlokalizowanych przy tej samej granicy działki.
- 7) Zasady podziału nieruchomości
- a) dopuszczenie korekty zaznaczonego na rysunku planu podziału na działki budowlane pod warunkiem, że żadna z działek na terenach oznaczonych symbolem MN nie będzie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>; na terenach oznaczonych symbolem MN/U minimalna powierzchnia działek 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszczenie łączenia istniejących działek.

**§ 12.** W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się :

- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych ;
- 2) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych o wysokości npt. równej 50 m i wyższych należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową przed wydaniem pozwolenia na budowę ;
- 3) nakaz zachowania odległości zabudowy od linii elektroenergetycznej, wynikających z poziomów pól elektromagnetycznych związanych z liniami – patrz § 8 pkt. 11);
- 4) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 15,0 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV w każdą stronę;
- 5) nakaz zapewnienia całodobowego dojazdu służb eksploatacyjnych do istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) Komunikacja :
  - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi istniejąca poza obszarem objętym planem droga gminna oznaczona symbolem KD poprzez drogę dojazdową wewnętrzną oznaczoną symbolem planu KDW;

- b) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem planu MN i MN/U nastąpi wyłącznie z przylegającej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem planu KDW;
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających dla projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW wynosi 8,0m;
  - d) dla terenu KDW minimalna szerokość jezdni 6,0m, chodniki sytuowane jednostronnie;
  - e) nakaz zabezpieczenia 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. W przypadku zlokalizowania w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego oraz dla usług nakaz zabezpieczenia 3 stanowisk na 10 zatrudnionych lub osób korzystających;
- 2) W zakresie zaopatrzenia w wodę :
- a) zachowanie ciągłości istniejących sieci z dopuszczeniem ich przebudowy, wymiany lub przełożenia; podstawą dla zaopatrzenia w wodę jest istniejąca sieć wodociągowa ;
  - b) zabezpieczenie wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania ; w przypadku braku warunków technicznych dopuszczenie innego równorzędnego rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się :
- a) dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolem MN indywidualnego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
  - b) nakaz spełnienia na terenach oznaczonych symbolem MN/U 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 i przemysłowych ustala się:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych docelowo do oczyszczalni;
  - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników, opróżnianych przez koncesjonowanego przewoźnika - do czasu zrealizowanie sieci kanalizacyjnej ;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :
- a) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej znajdującej się na terenie objętym planem ;
  - b) realizacji 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 lub usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów .
- 6) W zakresie telekomunikacji ustala się budowę uzupełniającej sieci telekomunikacyjnej. Budowa węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych powinna odbywać się wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem do drogi.
- 7) Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.

§ 16. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

### Rozdział III

#### Przepisy końcowe

**§ 17.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości :

- 1) dla terenów 1MN - 4M - 30 % ;
- 2) dla terenów 1MN/U - 5MN/ - 30 % ;
- 3) dla terenów KDW - 30 %.

**§ 18. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

3. Traci moc Uchwała Rady Gminy Niechanowo Nr XXXII/232/2010 z dnia 23 czerwca 2010r (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 182 poz. 3391 z dnia 10.09.2010 r.).

Przewodniczący Rady  
(-) Zdzisław Sikora



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI W KĘDZIERZYŃCE STANOWIĄCY ZMIANĘ UCHWAŁY NR XXXII/232/2010**



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ
- TERENY OSADNICZE NA GLEBACH ROLNICZO NIEEKONOMICZNYCH

**SKALA**



**OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

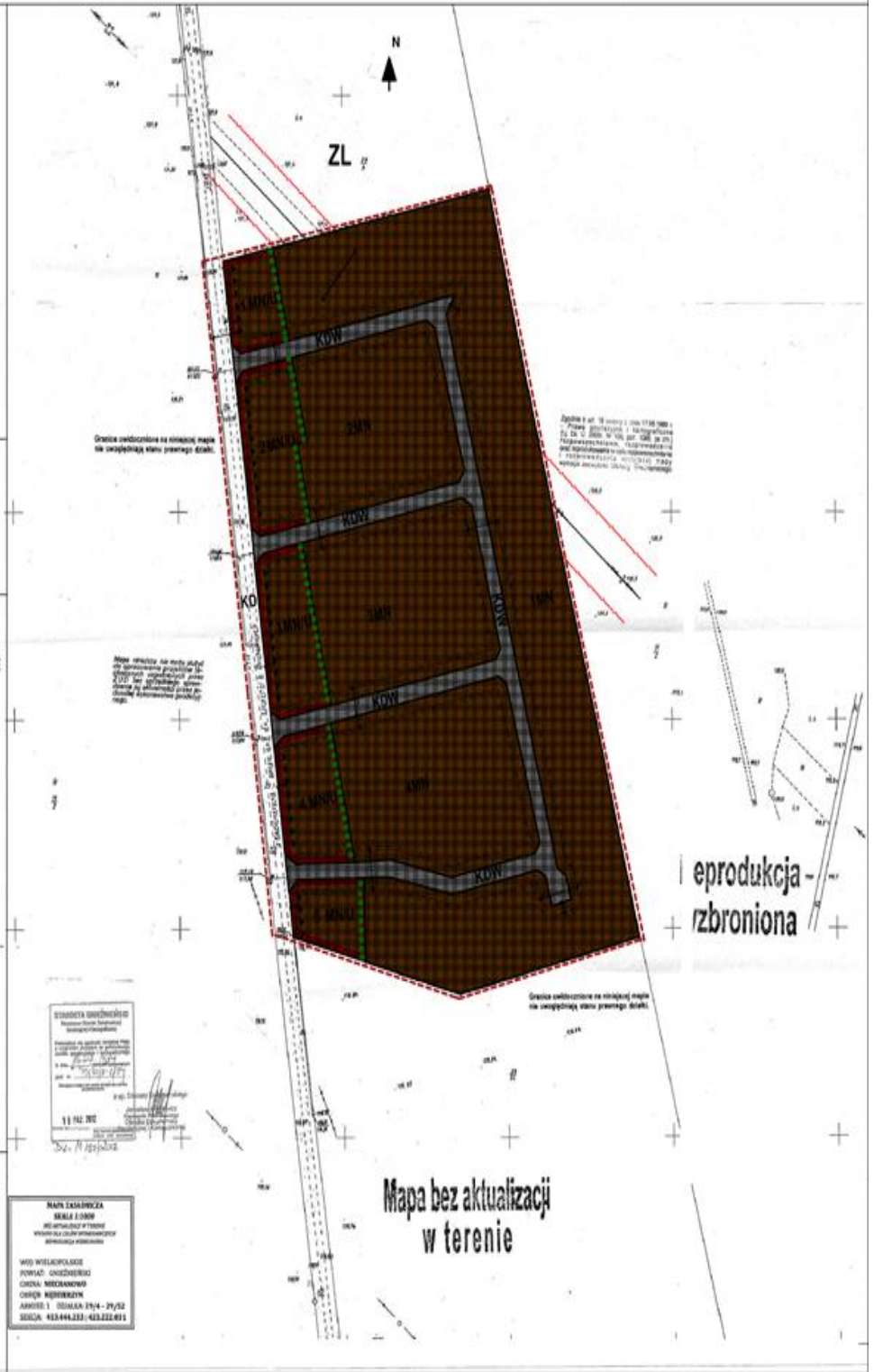
- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOŚOBIE ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH FUNKCJACH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- LINIA ENERGETYCZNA WN 110 kV WRAZ Z PASEM TERENU OCHRONNEGO
- PAS ZIELENI (ZOLACYJNEJ)

**OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

- ZL - TEREN LASU
- KD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

... DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY GNIEZNO  
Z DNIA

ODŁOŻONY  
W OZEMNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
NR ... POZ  
Z DNIA



**STANOWIĄCY ZMIANĘ UCHWAŁY NR XXXII/232/2010**  
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Budowlanych  
w Kędzierzynie  
11 142 102  
Dz. Urz. 2010, poz. 1210

**MAPA KATASTRALNA**  
SKALA 1:1000  
WYKONANA W TRYBIE  
WYKONANIA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH  
ADMINISTRACYJNYCH  
WIG WIELKOPOLSKIE  
POWIAZ: GOSZCZEWIEC  
CENNA: MIECHANOWO  
CENNA: KĘDZIERZYN  
ARKUSZ: 1 - DZIAŁKA 14/4 - 14/52  
SEKCJA: 413/44/233 - 413/22/491

**Mapa bez aktualizacji  
w terenie**

**reprodukcja  
zbrzonią**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/319/2014  
Rady Gminy Niechanowo  
z dnia 10 lipca 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Niechanowo**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Kędzierzynie stanowiącego zmianę uchwały nr XXXII/232/2010 Rady Gminy Niechanowo z dnia 23 czerwca 2010r.**

Przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 kwietnia 2014r. do 19 maja 2014r. W dniu 12 maja 2014 roku odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. poz. 647 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 2 czerwca 2014 roku. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym, Rada Gminy Niechanowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/319/2014 do Uchwały  
Nr XXXI/319/2014  
Rady Gminy Niechanowo  
z dnia 10 lipca 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Niechanowo**

**O sposobie realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w Kędzierzynie stanowiącego zmianę uchwały nr XXXII/232/2010 Rady Gminy Niechanowo z dnia 23 czerwca 2010r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Niechanowo rozstrzyga co następuje:

#### **§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów użytków rolnych, terenów osadniczych, terenów turystycznych, terenów lasów, zalesień i korytarzy ekologicznych oraz teren dróg we wsi Żelazkowo działki nr ewidencyjny 1, 2, 3 oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych

2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Niechanowo.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Niechanowo.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:**

1. Wydatki z budżetu gminy
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych
  - e) innych środków zewnętrznych.

**§ 3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.**