

**UCHWAŁA NR XVII / 100 / 2021**  
**RADY GMINY NIECHANOWO**  
z dnia 27 września 2021r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kędzierzyn, dla części działki nr ewid. 29/60, gmina Niechanowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Niechanowo uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Kędzierzyn, dla części działki nr ewid. 29/60, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechanowo, uchwalonego uchwałą Nr VI/32/1999 Rady Gminy Niechanowo z dnia 29.06.1999 r. z późn. zmianami.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Niechanowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Niechanowo 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;
  - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej
- 6) **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 odrębnych;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej;

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) nakaz obsadzenia terenów **1MN**, **1MN/U** i **3MN/U** od terenów znajdujących się poza obszarem opracowania, zielenią izolacyjną o szerokości minimum 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadzenie zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zachowania na terenach **MN** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz ochrony zasobów wodnych zasilających Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław –Gniezno;
- 6) nakaz ochrony zasobów wodnych zasilających Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

### § 6

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakaz ochrony stanowiska archeologicznego Kędzierzyn, obszar AZP 50-35/133 zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z realizacją prac ziemnych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej Kędzierzyn, obszar AZP 50-35/133, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej.

### § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

### § 8

W zakresie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów

- 1) Dla terenów **1MN** oraz **2MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4, liczonej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
  - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50% powierzchni działki;
  - 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
  - 10) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 10,0 m;
  - 11) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 3,5 m;
  - 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
  - 13) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
- 2) Dla terenów **1MN/U**, **2MN/U** oraz **3MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
  - 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego i jednego budynku usługowego, lub jednego budynku mieszkalno-usługowego z maksymalnie jednym lokalem mieszkalnym i powierzchnią funkcji usługowej w wymiarze nie przekraczającym 50% powierzchni całkowitej budynku;
  - 3) w ramach dopuszczonych w pkt 2 usług rozumie się wyłącznie usługi o charakterze usług nieuciążliwych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych albo gospodarczo-garażowych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;

- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 12) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 14) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna;
  - b) nie więcej niż 3,5 m;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym oraz z drewna i kamienia;
- 16) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.

### § 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### § 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach **MN, MN/U** – 16,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki na terenach **MN, MN/U** – 700 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV do czasu jej skablowania;
- 3) ustala się likwidację pasów technologicznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zaznaczonej na rysunku planu, po jej skablowaniu;
- 4) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

## §12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**;
  - b) droga wewnętrzna **KDW** o szerokości 8,0 z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań o trójkąty widoczności – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obsługę komunikacyjną terenów z drogi wewnętrznej **KDW** i z drogi gminnej znajdującej się poza granicami terenu opracowania planu,
  - d) 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 1 stanowiska na 3 zatrudnionych lub osób korzystających;
  - e) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: na terenach zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się likwidację pasów technologicznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zaznaczonej na rysunku planu, po jej skablowaniu;
- 9) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

## § 13

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

## § 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

**§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechanowo.

**§ 16**

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