

UCHWAŁA NR XXXIII/243/2013
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 25 września 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, dla terenu działek o nr ewid. 113/2 i 116/1 położonych w Tulcach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 poz. 594 i poz. 645), w związku z art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) oraz uchwałą Rady Gminy Kleszczewo nr XLIV/298/2010 z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kleszczewo obejmującego działki położone w Kleszczewie, Tulcach, Gowarzewie i Komornikach, Rada Gminy Kleszczewo uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla terenu działek o nr ewid. 113/2 i 116/1 położonych w Tulcach, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu jej zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/230/2013 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 czerwca 2013 r.

§ 2

Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3

Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu, w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dział I
Postanowienia ogólne

§ 4

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która określa najmniejszą odległość od granic działki lub linii rozgraniczających teren, w jakiej można sytuować budynek, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 i 3;
- 4) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 15°;
- 6) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu działki;
- 9) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych lub przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem drogowym w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.

§ 5

1. Planem objęto dwa obszary o łącznej powierzchni 1,4533 ha.
2. Obszary, o którym mowa w ust. 1, położone są w miejscowości Tulce. Obszar obejmujący dz. 113/2 położony jest w południowej części wsi, przy drodze gminnej. Obszar obejmujący dz. 116/1 położony jest w zachodniej części wsi, z dwóch stron sąsiaduje z drogą powiatową nr 2440P Tulce-Bugaj, a od północy sąsiaduje z drogą gminną.

§ 6

Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 3 pkt 1 i stanowią one granice uchwalenia.

Dział II **Postanowienia szczegółowe**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów** **oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu** **lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7

Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **1MN** i **2MN**;
- 2) tereny drogi publicznej - poszerzenie, oznaczone symbolem: **1KD-P** i **2KD-P**.

§ 8

Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

§ 9

Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie niżej wymienionych gruntów rolnych na cele nierolnicze:

- 1) grunty orne RIV a o powierzchni 1,2920 ha;
- 2) grunty orne RIV b o powierzchni 0,1613 ha.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10

1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:

- 1) wolnostojących urządzeń reklamowych;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budów;
- 3) ogrodzeń o przesłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) szyldów związanych z działalnością usługową, dopuszczoną przepisami odrębnymi.
- 2) urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m, zlokalizowanych wyłącznie na elewacji budynków;
- 3) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na ogrodzeniach lub ścianach budynków.

§ 11

Od strony dróg i ich poszerzeń zakazuje się stosowania ogrodzeń:

- 1) w których powierzchnia pełna przekracza 50% całej powierzchni ogrodzenia;
- 2) wyższych niż 1,5m.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12

Ustala się wyposażenie nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsce do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 13

Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach prawa wskaźnikami hałasu: dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 14

Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji oraz innych inwestycji celu publicznego określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne.

§ 15

W przypadku odkrycia obiektu archeologicznego lub innego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć znalezisko i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 16

1. Na obszarach planu przestrzeni publiczną stanowią tereny **1KD-P** i **2KD-P**.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1, określono w § 23.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 17

1. Z zastrzeżeniem ust. 3, zabudowę należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

2. W przypadku realizacji dróg wewnętrznych, o których mowa w § 18 pkt 10, ustala się konieczność wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, w odległości 6 m od granicy działki z drogą wewnętrzną, a jeżeli droga wewnętrzna będzie częścią działki, to należy zachować odległość 6 m od krawędzi jezdni.

3. Dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,3 m.

4. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych w granicy działki z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonych niniejszą uchwałą.

§ 18

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych;
- 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 10,0 m mierzoną do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej, po wcześniejszym wykonaniu badań rozpoznających warunki gruntowo-wodne;
 - c) poziom parteru budynków:
 - niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,

- d) dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - e) dach pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
 - f) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
- 4) dla budynku gospodarczo – garażowego:
- a) maksymalna wysokość:
 - do 6,0 m w przypadku dachu spadzistego mierzoną do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - do 4,0 m w przypadku dachu płaskiego, mierzoną do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - c) dach inny niż płaski pokryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
 - d) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych,
 - e) zakaz budowy budynków gospodarczo – garażowych na samochody o nośności powyżej 3,5 t;
 - f) zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczo – garażowych z elementów blaszanych;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 0,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 45% powierzchni działki budowlanej;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m²,
 - b) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 16 m;
- 9) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, bądź powiększenia nieruchomości sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu miejscowego;
- 10) lokalizację dróg wewnętrznych, o parametrach określonych w § 24.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

§ 19

1. Ochronie podlegają wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna, objęte reżimem wysokiej ochrony OWO wraz z obszarami ich zasilania;

2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów objętych planem musi uwzględniać położenie w obszarze o wysokich zasobach wód podziemnych oraz musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania
i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20

Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia
w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21

1. W miejscach występowania kolizji urządzeń drenarskich z nowym zagospodarowaniem ustala się obowiązek uzgodnienia planowanych zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem ds. melioracji i urządzeń wodnych.

2. Sposób zagospodarowania terenów musi umożliwiać dostęp do urządzeń drenarskich.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej

§ 22

Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących dróg leżących poza granicami planu, w tym:

- 1) dla terenu 1MN – z dróg gminnych;
- 2) dla terenu 2MN - z drogi powiatowej lub z drogi gminnej, przy czym zakazuje się realizacji indywidualnych zjazdów z drogi powiatowej nr 2440P, leżącej poza granicami planu, ale dopuszcza się realizację jednego zjazdu z drogi powiatowej na drogę wewnętrzną wyznaczoną w ramach terenu 2MN, przy uzgodnieniu z zarządcą tej drogi.

§ 23

Ustala się wydzielenie terenów **1KD-P** i **2KD-P**, umożliwiających zachowanie warunków widoczności przy zjazdach z dróg publicznych leżących poza granicami planu, dla których ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej, zatok autobusowych lub innych obiektów i urządzeń związanych z komunikacją oraz infrastrukturą liniową;
- 3) pozostałe, nie wymienione, parametry należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 24

Przy zachowaniu przepisów prawa, w ramach terenu **2MN** dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, spełniających następujące warunki:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: min. 8,00 m;
- 2) realizację pieszo-jezdni, dla której ustala się realizację nawierzchni w oparciu o przepisy prawa;
- 3) ewentualne zakończenia placami do nawracania powinny spełniać wymogi przepisów

- przeciwpożarowych;
- 4) przy zjazdach zachować pola widoczności, min. 5 m x 5 m;
 - 5) utwardzone zjazdy muszą posiadać szerokość wynikającą z przepisów prawa jak dla dróg publicznych, a także należy zapewniać ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż dróg.

§ 25

1. Ustala się nakaz zapewnienia na działce budowlanej na każdy lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku mieszkalnym min. 2 miejsca postojowe dla samochodów.
2. Usytuowanie stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa;

§ 26

1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarach objętych planem, jak i poza jego granicami. Planu dopuszcza realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszarów objętych uchwałą, przy zachowaniu przepisów prawa.
2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:
 - 1) ścieki bytowe:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - 2) wody opadowe i roztopowe:
 - a) z powierzchni utwardzonych, w tym z powierzchni dachów można zagospodarować w ramach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
 - 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - 4) energia elektryczna: z systemu sieci niskiego napięcia na warunkach zarządcy tego systemu;
 - 5) gaz: z sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;
 - 6) ciepło: przy ogrzewaniu budynków stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi (np. paliwo gazowe, ciekłe, energia elektryczna); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
 - 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27

Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 28

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: **30 %**.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 29

W granicach objętych niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/181/2005 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 30 września 2005 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 158 poz. 4295 z dn. 18 listopada 2005 r.).

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXIII/243/2013
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 25 września 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla terenu działek o nr ewid. 113/2 i 116/1 położonych w Tulcach

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 9 czerwca 2010r. na sesji Rady Gminy Kleszczewo Uchwały nr XLIV/298/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kleszczewo obejmującego działki położone w Kleszczewie, Tulcach, Gowarzewie i Komornikach. W uchwale tej określono 9 obszarów, dla których należy sporządzić plany miejscowe, a procedury planistyczne są prowadzone etapami. Obecnie podejmowana uchwała dotyczy obszaru określonego w §1 ust. 4 uchwały z dnia 9 czerwca 2010 r.

Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, w którym obszary objęte uchwałą określono jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. ze zm.) oraz art. 39 ustawy 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, poz. 1227 ze zm.), Wójt Gminy Kleszczewo przeprowadził procedurę sporządzania zmiany planu miejscowego.

Na etapie zbierania wniosków, w wyznaczonym terminie nie został złożony żaden wniosek od mieszkańców. Organy i instytucje upoważnione do składania wniosków, zawiadomione o rozpoczęciu procedury planistycznej, złożyły swoje wnioski, w sumie wpłynęły odpowiedzi od 10 instytucji i organów. Po opracowaniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wszczęto etap opiniowania i uzgadniania. Do urzędu wpłynęły w sumie 24 pisma związane z opiniowaniem lub uzgodnieniem przedmiotowej zmiany planu. Po wprowadzeniu do projektu zmiany planu nieznacznych zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, projekt uchwały skierowano, w terminie od 3 lipca do 25 lipca 2013 r. do wyłożenia do publicznego wglądu, w tym umożliwiono społeczeństwu zapoznanie się z dokumentacją sprawy, a w tym i z projektem zmiany planu. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 9 lipca br., uwagi przyjmowano do 8 sierpnia 2013 r. O wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminach oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy ogłoszono w „Gazecie Wyborczej” w dniu 25

czerwca 2013 r., a na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na urzędowej stronie internetowej zostało wywieszone obwieszczenie. W dyskusji publicznej wziął udział jeden z mieszkańców, jednak nie wniósł żadnych uwag. W ustawowym terminie przyjmowania uwag, nie wpłynęło żadne pismo związane z przedmiotowym projektem zmiany planu.

Wobec wyczerpania procedury, przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla terenu działek o nr ewid. 113/2 i 116/1 położonych w Tulcach, został skierowany przez Wójta Gminy Kleszczewo do przedstawienia Radzie Gminy Kleszczewo.