

UCHWAŁA NR XXXVII/272/2014
RADY GMINY KLESZCZEWO
z dnia 29 stycznia 2014 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki położone w miejscowości Kleszczewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki położone w miejscowości Kleszczewo, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo (uchwała Nr XXXII/186/2001 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 września 2001 r. z późn. zm.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmująca działki położone w miejscowości Kleszczewo, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której, musi się znajdować przynajmniej 70 % długości ściany frontowej każdego z budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych; dla garaży obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię terenu obrysu zewnętrznych ścian, w stanie wykończonym, wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 4) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym za intensywność zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 5) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty mogące być uciążliwe od terenów sąsiednich,
- 6) „zieleni wysokiej” – zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 6) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1ZK** i **2ZK**;
- 7) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI**;
- 8) tereny wód powierzchniowy śródlądowych: **1WS** i **2WS**;
- 9) teren placu publicznego, oznaczony symbolem **KXx**;
- 10) tereny ciągów pieszo – rowerowych, oznaczone symbolami: **1KDx**, **2KDx** i **3KDx**;
- 11) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** i **5KD-D**.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie:
 - a) dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych oraz materiałów pokrycia dachu w przypadku lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - b) lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m od działek sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji,
 - e) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamowej do 4 m²;
- 2) zakaz lokalizowania ogrodzeń:
 - a) pełnych,
 - b) o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - c) wyższych niż 1,5 m;
- 3) nakaz lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po uzgodnieniu z gestorem sieci lub w razie braku możliwości przyłączenia do sieci zagospodarowanie na terenie nieruchomości;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów w sposób zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, z uwzględnieniem segregacji odpadów komunalnych i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych;
- 4) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) **1MW**, **2MW** i **3MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **1MN**, **2MN** i **3MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się stosowania

pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;

- 6) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii;
- 7) dopuszczenie nasadzeń zieleni wysokiej izolacyjnej, przydrożnej i przywodnej, w szczególności w miejscach wskazanych na rysunku planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania terenu **KXx** w sposób zapewniający ogólnodostępność.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) możliwość lokalizacji usług na I kondygnacji budynku mieszkalnego, w tym jednego lokalu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m² na 1 budynek;
- 3) wysokość budynków nie większą niż 15 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° - 48°;
- 5) zastosowanie dachówki ceramicznej w kolorze czerwonym;
- 6) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;
- 7) powierzchnię zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 2 do 3;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

- 2) wysokość budynków nie większą niż 15 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży w parterach lub kondygnacjach podziemnych budynków;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° - 48°;
- 5) zastosowanie dachówki ceramicznej w kolorze czerwonym lub grafitowym;
- 6) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;
- 7) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,4;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej, w tym co najmniej 5% tej powierzchni musi stanowić zieleń wysoka.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN i 3MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - c) lokalizację garaży przybudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny lub możliwość lokalizacji garażu wolno stojącego, dla którego wskazana na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy stanowi linię nieprzekraczalną,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie większą niż 4,5 m do okapu oraz nie większą niż 9 m do głównej kalenicy i 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - dla garaży nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° - 45°,
 - f) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - g) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego,

- h) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu,
 - i) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,
 - k) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania garaży wykonanych z blachy i betonowych płyt ogrodzeniowych.

§ 11. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **1U** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz lokalizację budynków związanych z usługami publicznymi, kulturą, oświatą, sportem i rekreacją;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 15 m i 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 3) dachy dowolne;
- 4) w przypadku dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 5) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego oraz szarym lub białym;
- 6) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni terenu;
- 8) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,4;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu.

§ 12. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° - 48°;
- 4) zastosowanie dachówki ceramicznej w kolorze czerwonym;
- 5) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego oraz szarym lub białym;
- 6) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej;

- 7) intensywność zabudowy od 0,3 do 2;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się przeznaczenie związane z zielenią urządzoną.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZK** i **2ZK** w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie związane z zielenią nie urządzoną;
- 2) dopuszczenie dotychczasowego, rolnego użytkowania terenu.

§ 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZI** w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się przeznaczenie związane z zielenią izolacyjną.

§ 16. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS** w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) zachowanie istniejącego cieków wodnych jako otwartego z możliwością jego kanalizowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń służących gospodarce wodnej.

§ 17. Na terenie placu publicznego, oznaczonego symbolem **KXx** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac - przestrzeń publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi, obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, małej architektury, ogródków kawiarnianych i restauracyjnych oraz miejsc postojowych;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% działki budowlanej.

§ 18. Na terenach ciągów pieszo rowerowych, oznaczonych symbolami: **1KDWx**, **2KDWx** i **3KDWx** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie elementów infrastruktury technicznej.

§ 19. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** i **5KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej.

§ 20. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 21. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) dla terenów MW/U – 300 m²,
 - b) dla terenów MW – 1500 m²,
 - c) dla terenów MN – 600 m²,
 - d) dla terenu 1U – 2000 m²,
 - e) dla terenu 2U – 2500m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych, związanych z drogami, obiektami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

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

- 1) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t..

§ 23. Dostęp do działek budowlanych z dróg:

- 1) publicznych 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D oraz z ulicy Strażackiej znajdującej się poza granicą opracowania zmiany planu;
- 2) wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż 8 m.

§ 24. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się lokalizację stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla terenów 1U i 2U - 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

- 2) dla terenów 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U - 2 stanowiska postojowe na mieszkanie, a w przypadku usług 1 miejsce postojowe na 50² powierzchni użytkowej, z dopuszczeniem zapewnienia miejsc postojowych w obrębie terenu 1U lub 1MW w przypadku uzyskania zgody właściciela lub użytkownika nieruchomości;
- 3) dla terenów 1MW, 2MW, 3MW i 4MW - 2 stanowiska postojowe na mieszkanie;
- 4) dla terenów 1MN, 2MN i 3MN - 2 stanowiska postojowe na mieszkanie.

§ 25. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przebudowy lub remontu;
- 2) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) strefowanie podziemnej infrastruktury technicznej na terenach dróg, zgodnie ze wskazaniem zarządcy drogi;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 26. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 27. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Lesiński

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXXVII/272/2014

Rady Gminy Kleszczewo

z dnia 29 stycznia 2014 r.

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto w związku z podjęciem Uchwały Nr XX/147/2012 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki położone w miejscowości Kleszczewo**. Obecnie obowiązujący na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymagał aktualizacji celem dostosowania do potrzeb i kierunków rozwoju miejscowości Kleszczewo.

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzano w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587).

Sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczy następujących działek ewidencyjnych: 15/46, 15/55, 15/24, 14 oraz części działki nr 13 w miejscowości Kleszczewo.

Zmiana planu wprowadza następujące przeznaczenia terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni krajobrazowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni izolacyjnej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren placu publicznego, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i tereny ciągów pieszo – rowerowych.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony i zaopiniowany stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniach od 4.12.2013 r. do 27.12.2013 r. projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu.

W procedurze zapewniono udział społeczeństwa w zakresie odpowiadającym przepisom 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. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami).

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Henryk Lesiński