

**UCHWAŁA NR .../.../2018**  
**RADY GMINY KLESZCZEWO**  
**z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego tereny przemysłowo-usługowe wzdłuż Autostrady A-2, położone w obrębach Tulce, Komorniki, Śródka i Krzyżowniki – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm), w związku z uchwałą nr XVI/122/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Bylinie, Gowarzewie, Komornikach i Krzyżownikach, Rada Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującą tereny przemysłowo-usługowe wzdłuż Autostrady A-2, położone w obrębach Tulce, Komorniki, Śródka i Krzyżowniki – etap I, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, będąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 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 – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchni działki budowlanej lub terenu;

- 5) drodze serwisowej – należy przez to rozumieć dodatkową drogę odpowiadającą parametrom technicznym dróg klasy L zlokalizowana w pasie drogowym autostrady, służąca do obsługi terenów przyległych do pasa drogowego autostrady;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U**;
- 2) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej klasy autostrady, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ**,
  - c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**,
  - d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza nie:
  - a) ramp, frontów przeładunkowych, pochylni i spoczników,
  - b) na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów i schodów zewnętrznych;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem ustaleń określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 4) zasady wydzielania nowych działek budowlanych zawarte w uchwale nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż określona w planie;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, będących tablicą lub urządzeniem reklamowym, skierowanych do użytkowników Autostrady A2, mogących rozpraszać ich uwagę, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na

- środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz autostrad;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem § 11 pkt 3 i 5;
  - 4) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, w tym poprzez odpowiednie rozmieszczenie pomieszczeń socjalnych w budynkach przemysłowych w szczególności w zakresie oddziaływania istniejących dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) przy realizacji inwestycji nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących zmian istniejących stosunków wodnych, wpływających negatywnie na grunty sąsiednie.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 5000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 50 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70° do 110°;
- 4) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z §13 ust. 2 pkt 3 oraz poprzez zachowanie przepisów

- odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. nakaz uzgodnienia z właściwym organem ruchu lotniczego;
  - 3) zakaz lokalizacji nowych zakładów i instalacji zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich magazynowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) dopuszczenie zbierania odpadów, wstępnego magazynowania oraz przeładunku, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą;
  - 5) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych, w szczególności drobiu oraz zwierząt futerkowych;
  - 6) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z obowiązującej koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej lub magazynowej oraz składów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży związanych z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną, magazynową, składową lub usługową;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla terenu 3P/U wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,70, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 8,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 10) dowolną geometrię dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 13, co najmniej:
  - a) 1 miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - b) 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych,
  - c) 1 miejsca postojowego na 2 zatrudnionych w budynkach magazynowych- wliczając w to miejsca postojowe w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych;
- 13) na terenie 3P/U nakaz zapewnienia na działce budowlanej, co najmniej:
  - a) 1 miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - b) 1 miejsca postojowego na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych,
  - c) 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych w budynkach magazynowych

- wliczając w to miejsca postojowe w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych.

**§ 13.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych lub z drogi wewnętrznej w powiązaniu z drogami publicznymi z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 6 lit. d;
- 4) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej z dróg serwisowych zrealizowanych w pasie drogowym autostrady, z zastrzeżeniem pkt.5
- 5) w przypadku obsługi komunikacyjnej inwestycji z drogi serwisowej, nakaz przebudowy drogi przed realizacją inwestycji do parametrów drogi klasy L, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenu drogi publicznej klasy autostrady, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDA:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z zastrz. lit. c,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości ich lokalizacji w granicach linii rozgraniczających innych terenów, wyłącznie jako przejścia poprzeczne pod autostradą;
  - d) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z autostrady;
- 7) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z zastrz. lit. c,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku gdy nie ma technicznej możliwości ich lokalizacji w granicach linii rozgraniczających innych terenów,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym;
- 8) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym;
- 9) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki bez naruszania interesu osób trzecich, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) zakaz odprowadzania wód deszczowych i roztopowych na teren pasa drogowego autostrady, w tym do systemu odwodnienia autostrady;
  - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii do 100kW, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) dla energii wiatru dopuszczenie lokalizowania wyłącznie mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 15.** 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:

- 1) dla terenów **P/U** - 30%;
- 2) dla terenów **KDA, KDZ, KDD** - 5%.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

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

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr .../.../2018**  
**Rady Gminy Kleszczewo**  
**z dnia ..... 2018 r.**

Na podstawie uchwały nr XV/111/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Gowarzewie, Kleszczewie, Komornikach, Krzyżownikach, Śródcie, Nagradowicach i Tulcach, oraz uchwały nr XVII/122/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Bylinie, Gowarzewie, Komornikach i Krzyżownikach podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującego tereny przemysłowo-usługowe wzdłuż Autostrady A2, położone w obrębach Tulce, Komorniki, Śródka i Krzyżowniki.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego, Wójt Gminy Kleszczewo zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozach oddziaływania na środowisko projektów zmiany miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, obejmujący obszar zamieszczony na załączniku nr 7b do uchwały nr XV/111/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 24 lutego 2016 r. oraz załączniku nr 4 do uchwały nr XVII/122/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 22 marca 2016 r. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, a także kolorystyki i materiałów budynków,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, uwzględnienie w projekcie planu uwarunkowań związanych z lokalizacją

w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Oprócz wymienionych uwarunkowań zasady ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej. Z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony tych gruntów, oraz nie było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Na obszarze opracowania znajdują się grunty rolne klasy bonitacyjnej RIIIa oraz RIIIb, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne podczas procedury sporządzania obecnie obowiązującego miejscowego planu, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/181/2005 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 30 września 2005 r. W związku z tym nie było wymagane ponowne wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczenia inwestycji celu publicznego oraz autostrady, wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadzenie zapisów w zakresie ochrony przed hałasem oraz; szczegółowa analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni – szczegółowej analizie walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- prawo własności – poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych a także zapewnienia
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uwzględnienie wniosków do projektu miejscowego planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie w wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie

w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenie terenu objętego planem oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne. Podczas procedury zostały sporządzone prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Na obszarze objętym opracowaniem obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym przedmiotowy obszar w większości przeznaczony został pod teren aktywizacji gospodarczej (AG), na części występują tereny rolnicze. W przedmiotowym projekcie planu podtrzymuje się istniejące przeznaczenie oraz przebieg istniejących dróg publicznych, w tym autostradę wraz z miejscami obsługi podróżnych.

Przez teren opracowania przebiega Autostrada A2 oraz droga powiatowa nr 2440P Tulce - Gowarzewo. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest korekta minimalnych odległości lokalizacji obiektów budowlanych od krawędzi dróg, w szczególności od krawędzi jezdni autostrady. Jednocześnie wprowadzone ograniczenia, w tym ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także nakaz aby oddziaływanie wynikające z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, pozwolą na ochronę stanu środowiska zarówno terenów objętych zmianą planu oraz tych znajdujących się w sąsiedztwie.

Przeznaczenie poszczególnych terenów wyznaczone zostało w powiązaniu z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym. Ze względu na lokalizację terenu objętego planem w sąsiedztwie pasa drogowego autostrady podpisane zostało porozumienie dotyczące użyczenia istniejących dróg serwisowych zlokalizowanych w pasie drogowym autostrady do obsługi komunikacyjnej przyległych terenów P/U. W granicach planu istnieje możliwość realizacji niezbędnych sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej. Projektowane zagospodarowanie i funkcja są zgodne z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kleszczewo, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XV/109/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, w której zawarto program planistyczny i kierunki zagospodarowania przestrzennego do roku 2020. W ocenie aktualności zawarto wykaz

uwzględnionych wniosków o zmianę obowiązującego planu miejscowego, które dotyczą również działek objętych przedmiotowym planem. Wnioski zostały uwzględnione głównie dla terenów AG, w zakresie zmniejszenia odległości zabudowy od Autostrady A2, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych. W ocenie wskazuje się także na zmianę terenów rolnych na tereny aktywizacji gospodarczej dla części działek w obrębie Tulce.

Ze względu na brak możliwości przejęcia i przebudowy wszystkich odcinków dróg serwisowych zlokalizowanych w pasie drogowym autostrady, objętych porozumieniem, co uniemożliwia uzyskanie uzgodnienia Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, opracowanie planu podzielono na etapy, z których etap pierwszy obejmuje obszar wskazany na rysunku planu do niniejszej uchwały.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został przedstawiony w prognozie skutków finansowych. Ze względu na to, że w granicach opracowania planu znajdują się grunty należące do Skarbu Państwa oraz samorządu powiatowego realizacja ustaleń planu wpłynie również na pozostałe finanse publiczne.