

**UCHWAŁA Nr XLIV/358/2018**  
**RADY GMINY KLESZCZEWO**  
**z dnia 25 lipca 2018 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego tereny położone w obrębie Tulce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XXXII/226/2017 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego tereny położone w obrębie Tulce, Rada Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego tereny położone w obrębie Tulce, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/186/01 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 26.09.2001 r. ze zmianami.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 27,84 ha, którego granice określono w części graficznej.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, na której nakazuje się sytuować co najmniej 60% długości ściany frontowej budynku, z wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, dla których należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie wyżej wymienionych budynków;

- 6) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połączenie dachowe;
- 7) osi widokowo-kompozycyjnej – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania ustalonego obiektu bądź zespołu obiektów architektonicznych;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej lub kultu religijnego;
- 9) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 11) parkingu systemu „park & ride” – należy przez to rozumieć parking zlokalizowany w pobliżu przystanków transportu publicznego, w celu umożliwienia zamiany transportu indywidualnego na zbiorowy;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, usług pocztowych, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem §13 pkt 1;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 14) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi siłownie zewnętrzne, ścianki wspinaczkowe, strzelnice, stoły do gry;
- 15) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U;
- 6) teren usług komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKS;
- 7) teren zabudowy kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKR;
- 8) teren zabudowy kultu religijnego oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolami 1UKR/ZP;
- 9) teren zabudowy usługowej oraz kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/UKR;

- 10) teren zabudowy kultu religijnego związanej z obsługą cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKR-ZC;
- 11) tereny zabudowy usług turystyki oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UT/US, 2UT/US;
- 12) tereny zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z/ZP, 2Z/ZP;
- 13) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZC, 2ZC;
- 14) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
- 15) teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS/ZP;
- 16) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;
- 17) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM;
- 18) teren infrastruktury wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1W;
- 19) teren infrastruktury gazowniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1G;
- 20) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ,
  - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,
  - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD,
  - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW,
  - e) teren drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW-KP.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
  - a) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
  - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszorowerowych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autobusów oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 3) dopuszczenie adaptacji, remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 6) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
  - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych;
  - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy;

- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem §6 ust. 2;
- 8) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych, z zastrzeżeniem §6 ust. 2;
- 9) zakaz realizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży o elewacjach blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 12) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 13) ochronę projektowanych osi widokowo-kompozycyjnych, dla których obowiązuje:
  - a) zakaz sytuowania wszelkich elementów, przesłaniających widok na kościół pw. Narodzenia NMP, zlokalizowany na obszarze 1UKR;
  - b) zakaz nadwieszania elementów informacyjnych nad ulicami będącymi osiami widokowo-kompozycyjnymi.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem:
  - a) instalacji do przesyłu gazu oraz towarzyszących im tłoczni lub stacji redukcyjnych,
  - b) pozostałych inwestycji dopuszczonych w planie,
  - c) inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, o średniej głębokości ujęć – 120 m p.p.t.,
  - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.
 poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren 1MW, kwalifikowany jest jako teren zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1MW/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - d) teren 1RM, kwalifikowany jest jako teren zabudowy zagrodowej,
  - e) tereny 1UT/US, 2UT/US, 1Z/ZP, 2Z/ZP, 1WS/ZP, kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
 zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§6.** 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) obiekty budowlane i obszary, znajdujące się w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków:
    - a) kościół pw. Narodzenia NMP w Tulcach, nr rejestru 2445/A z dnia 22.12.1932 r.,
    - b) figura przydrożna Męki Pańskiej, nr rejestru 179/B z dnia 13.03.1979 r.,
    - c) zespół parkowy, nr rejestru 1833/A z dnia 20.02.1981 r.;
  - 2) obiekty budowlane i obszary, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
    - a) dom nr 32, ul. Poznańska,
    - b) dom nr 34, ul. Poznańska,
    - c) plebania, ul. Pocztowa,
    - d) dzwonnica, ul. Pocztowa,
    - e) brama wejściowa, ul. Pocztowa,
    - f) budynek gospodarczy, ul. Pocztowa,
    - g) cmentarz parafialny, rzymskokatolicki, 1 poł. XX w.;
  - 3) stanowiska archeologiczne, znajdujące się w ewidencji zabytków:
    - a) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/29,
    - b) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/30,
    - c) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/31,
    - d) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/34,
    - e) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/35,
    - f) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/159;
  - 4) obszar nawarstwień kulturowych oraz pozostałości cmentarzyska przy kościele w Tulcach.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:
- 1) dla obiektów budowlanych i obszarów znajdujących się w rejestrze zabytków:
    - a) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów obiektów,
    - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
    - c) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną budynków ceglanych, elewacji wykonanych z okładzin kamiennych oraz posiadających detal architektoniczny,
    - d) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - e) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego,
    - f) dopuszczenie:
      - prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych przy obiektach budowlanych,
      - prowadzenia prac pielęgnacyjnych, wycinkowych oraz rewaloryzacji zespołu parkowego
    - na zasadach określonych przez Powiatowego Konserwatora Zabytków,
    - g) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) dla obiektów budowlanych i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:
    - a) zachowanie pierwotnej formy obiektów,
    - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,

- c) dopuszczenie:
  - prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, w tym rozbudowy, przy obiektach budowlanych,
  - prowadzenia prac pielęgnacyjnych, wycinkowych na terenie cmentarza, na zasadach określonych przez Powiatowego Konserwatora Zabytków;
- 3) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
  - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru nawarstwień kulturowych oraz pozostałości cmentarzyska przy kościele w Tulcach:
  - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**§7.** 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UKS, 1WS/ZP, KDZ, KDL, KDD.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów, o których mowa w §14, §24, §30 ust. 1 pkt 1, 2, 3;
- 2) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów komunikacji, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

**§8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

**§9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 60 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
- a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) dachy:
- a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 12,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 12) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 13) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
- a) na terenach 1MN, 3MN, 6MN: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2MN: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 4MN: 600 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach 5MN: 400 m<sup>2</sup>;
- 14) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN z dróg 1KDD, 1KDW,
  - b) terenu 2MN z dróg 1KDZ, 2KDZ, 7KDW,
  - c) terenu 3MN z dróg 1KDZ, 1KDL,
  - d) terenu 4MN z drogi 2KDZ,
  - e) terenu 5MN z dróg 2KDZ, 3KDW,
  - f) terenu 6MN z drogi 8KDW.

**§10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, z dopuszczeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wyłącznie na terenie 2MN/U,
  - b) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku stacji transformatorowej na terenie 3MN/U;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 60 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;

- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 10) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 13,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 13) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 14) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
  - a) na terenach 1MN/U: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2MN/U: 450 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 3MN/U: 550 m<sup>2</sup>;
- 15) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1MN/U z drogi 1KDD,
  - b) terenu 2MN/U z drogi 2KDD,
  - c) terenu 3MN/U z drogi 2KDW.

**§11.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaż wielostanowiskowy wolnostojący lub garaże wbudowane w budynki mieszkalne,
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego garażu wielostanowiskowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) maksymalną wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego: 12,0 m,
  - b) garażu: 5,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) budynku mieszkalnego: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) garażu: 1 kondygnacja nadziemna;



10) dachy:

- a) budynku mieszkalnego: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11,
- b) garażu: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;

11) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi 2KDW;

12) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>;

13) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDW.

**§12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
- b) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie uzupełniające: garaże wielostanowiskowe wolnostojące lub garaże wbudowane w budynki mieszkalne;

3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego garażu wielostanowiskowego wolnostojącego na działce budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;

7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

8) maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 10,0 m,

b) garażu: 5,0 m;

9) maksymalną liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

10) dachy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,

b) garaży: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;

11) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;

12) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDD.

**§13.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi dla samochodów osobowych, w tym w systemie

- parkingu „park & ride”;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
  - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
  - 7) maksymalną wysokość budynków i budowli: 8,0 m;
  - 8) maksymalną liczbę kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - 9) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
  - 10) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
    - a) na terenie 1U: 2 000 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenie 2U: 200 m<sup>2</sup>;
  - 11) obsługę komunikacyjną:
    - a) terenu 1U z dróg 1KDZ, 1KDD,
    - b) terenu 2U z dróg 1KDZ, 1KDL.

**§14.** Dla terenu usług komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKS, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane usług komunikacji centrum przesiadkowego, związanego z obsługą ruchu autobusowego i obsługą podróżnych, w tym:
  - a) wiaty i zatoki postojowe dla autobusów oraz pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej,
  - b) parkingi dla samochodów osobowych, w tym w systemie parkingu „park & ride”,
  - c) place manewrowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki usługowe,
  - b) wolnostojące portiernie,
  - c) elementy i urządzenia przestrzeni publicznych;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,20;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 7) maksymalną wysokość budynków i budowli: 6,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 11) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi 1KDZ.

**§15.** Dla terenu zabudowy kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane kultu religijnego, w tym między innymi

- kościół pw. Narodzenia NMP w Tulcach, dzwonnica;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: place, schody;
  - 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy lub odbudowy, z zachowaniem istniejących parametrów;
  - 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 5) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) obsługę komunikacyjną z drogi 1KDZ lub ul. Poznańskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§16.** Dla terenu zabudowy kultu religijnego oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR/ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki, budowle i urządzenia związane z kultem religijnym, w tym między innymi projektowany kościół oraz biuro parafialne,
  - b) zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki mieszkalno-usługowe, w tym między innymi budynek plebanii i probostwa z lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi, związanymi z kultem religijnym,
  - b) budynki usługowe, związane z kultem religijnym,
  - c) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbiornalnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
  - d) budynki gospodarcze i garaże,
  - e) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
  - f) place;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,60;
- 5) maksymalną powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) projektowanego kościoła: 20,0 m,
  - b) pozostałych budynków: 12,0 m,
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) projektowanego kościoła: nie ustala się,
  - b) pozostałych budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
- 9) dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 11) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDZ, 2KDD.

**§17.** Dla terenu zabudowy usługowej oraz kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/UKR, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: centrum pielgrzymkowe, w tym między innymi budynki usługowe oraz budowle i urządzenia związane z kultem religijnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
  - d) place;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,60;
- 5) maksymalną powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) maksymalną wysokość budynków: 16,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne;
- 9) dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 11) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDZ, 2KDZ.

**§18.** Dla terenu zabudowy kultu religijnego związanej z obsługą cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR-ZC, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki i budowle związane z obsługą istniejącego i projektowanego cmentarza, w tym między innymi:
    - dom przedpogrzebowy,
    - kaplica,
    - kostnica,
    - ołtarz,
    - toalety,
    - budynki administracyjno-biurowe,
    - budynki gospodarcze,
    - miejsca gromadzenia odpadów,
  - b) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów, związane z obsługą istniejącego i projektowanego cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do

- 4,0 m,  
b) place;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,30;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
  - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;
  - 7) maksymalną wysokość budynków: 7,0 m;
  - 8) maksymalną wysokość budowli: 12,0 m;
  - 9) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
  - 10) dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;
  - 11) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
  - 12) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 13) obsługę komunikacyjną z dróg 2KDZ, 6KDW.

**§19.** Dla terenów zabudowy usług turystyki oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UT/US, 2UT/US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki usługowe;
  - b) obiekty sportowe i turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
  - b) wiaty o maksymalnej wysokości do 4,0 m,
  - c) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbielanej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
  - d) urządzenia wodne,
  - e) toalety,
  - f) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) maksymalną wysokość budynków i budowli: 10,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi 6KDW.

**§20.** Dla terenu zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z/ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleń naturalna,

- b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budowle i urządzenia związane z kultem religijnym, w tym między innymi droga krzyżowa, ołtarz, kapliczka, grotta,
  - b) wiaty o maksymalnej wysokości do 4,0 m,
  - c) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
  - d) zbiorniki retencyjne,
  - e) toalety,
  - f) place,
  - g) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z ul. Poznańskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§21.** Dla terenu zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2Z/ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleń naturalna,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budowle i urządzenia związane z kultem religijnym, w tym między innymi ołtarz, kapliczka,
  - b) wiaty o maksymalnej wysokości do 4,0 m,
  - c) toalety,
  - d) place,
  - e) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg 2KDZ, 8KDW lub z drogi 1KDZ poprzez tereny 1U/UKR i 6MN.

**§22.** Dla terenów cmentarza, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC, 2ZC, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) terenu 1ZC: istniejący cmentarz, w tym między innymi grobowce i nagrobki,
  - b) terenu 2ZC: projektowany cmentarz, w tym między innymi grobowce i nagrobki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki i budowle związane z obsługą istniejącego i projektowanego cmentarza, w tym między innymi:
    - kaplica,
    - kostnica,
    - dom przedpogrzebowy,
    - kolumbarium,

- ołtarz,
  - toalety,
  - budynki administracyjno-biurowe,
  - budynki gospodarcze,
  - miejsca gromadzenia odpadów,
- b) place;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,30;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
  - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 5%;
  - 7) maksymalną wysokość budynków: 7,0 m;
  - 8) maksymalną wysokość budowli: 12,0 m;
  - 9) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
  - 10) dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;
  - 11) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
  - 12) obsługę komunikacyjną:
    - a) terenu 1ZC z dróg 1KDZ, 7KDW,
    - b) terenu 2ZC z drogi 1KDZ poprzez teren 1KDW-KP lub z drogi 2KDZ poprzez teren 1UKR-ZC.

**§23.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe ciek w wodnego Męcina;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, w tym między innymi kładki piesze i rowerowe, przejazdy, przepusty;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDZ.

**§24.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS/ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) wody powierzchniowe projektowanego zbiornika wodnego „Tulce” na ciek w wodnym Męcina,
  - b) zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia wodne, w tym między innymi zapory, drenaże, umocnienia i zabezpieczenia, kąpieliska, przystanie, pomosty, bulwary, nabrzeża, kładki piesze i rowerowe, przejazdy, przepusty,
  - b) wiaty o maksymalnej wysokości do 4,0 m,
  - c) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
  - d) toalety,

- b) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 80%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi 6KDW.

**§25.** Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: grunty orne;
- 2) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zalesień;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg 4KDW, 5KDW.

**§26.** Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do zabudowy przeznaczenia podstawowego;
- 3) maksymalną powierzchnię garażu: 100 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,50;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 8) maksymalną wysokość:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 9,0 m,
  - b) budowli: 10,0 m,
  - c) garaży: 6,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dachy:
  - a) budynków w zabudowie zagrodowej: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11,
  - b) garaży: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDZ, 1KDW.

**§27.** Dla terenu infrastruktury wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane, w tym sieci i inne urządzenia



infrastruktury technicznej, związane z ujęciem i uzdatnianiem wody, realizowane zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującej decyzji administracyjnej;

- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,20;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 6) maksymalną wysokość budynków: 6,0 m;
- 7) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
- 8) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDD, 2KDD.

**§28.** Dla terenu infrastruktury gazowniczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane, w tym sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej, związane ze stacją gazową;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,20;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 6) maksymalną wysokość budynków: 6,0 m;
- 7) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDZ.

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

- 1) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80 o szerokości 30,0 metrów, po 15,0 m od osi gazociągu w obie strony, na terenie której ustala się:
  - a) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń gazowniczych,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) zakaz lokalizacji parkingów samochodowych,
  - d) zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu,
  - e) zapewnienie dojazdu do sieci i urządzeń gazowniczych;
- 2) strefę sanitarną projektowanego cmentarza na terenie 2ZC, w odległości do 150,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2ZC, z zastrzeżeniem lit. b, na terenie której ustala się:
  - a) zakaz realizacji:
    - zabudowań mieszkalnych,
    - zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
    - zakładów żywienia zbiorowego,
    - zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,
    - studni służących do czerpania wody pitnej i służącej do potrzeb gospodarczych,
  - b) dopuszczenie zmniejszenia odległości ustalonej w pkt 2 do 50,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2ZC, gdy tereny w granicach od 50,0 m do 150,0 m

posiadają sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;

- 3) nakaz uwzględnienia ustaleń przepisów odrębnych w stosunku do istniejącego cmentarza, zlokalizowanego na terenie 1ZC;
- 4) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie;
- 5) nakaz uwzględnienia ustaleń przepisów odrębnych w stosunku do obowiązującej strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 6) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych o wysokości równej i wyższej od 50,0 m ponad poziom terenu.

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

- 1) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ:
  - a) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji ronda na skrzyżowaniu dróg 1KDZ i 2KDZ,
  - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych,
  - g) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:
  - a) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 13,5 m,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
  - a) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:
  - a) przeznaczenie – droga wewnętrzna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 5) dla terenu drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW-KP:
  - a) przeznaczenie podstawowe: parking dla samochodów osobowych i autobusów;

- b) przeznaczenie uzupełniające:
    - niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
    - toalety;
  - c) dopuszczenie zróżnicowania kolorystyki nawierzchni parkingu w zależności od funkcji;
  - d) dopuszczenie realizacji oświetlenia parkingu;
  - 6) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej, z zastrzeżeniem pkt 7:
    - a) 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
    - b) 1 miejsca postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
    - c) 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej administracyjno-biurowej,
    - d) 3 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej,
    - e) 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
    - f) 3 miejsca postojowe na 100 łóżek w obiektach zbiorowego zamieszkania,
    - g) 1 miejsca postojowego na 10 użytkowników jednocześnie w obiektach sportowo-rekreacyjnych,
    - h) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kultury religijnej,
    - i) 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług,
    - j) 1 miejsca postojowego na terenie 1W i 1G;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych o których mowa w pkt 6, na parkingach zlokalizowanych poza terenem działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej oraz rowerów;
  - 10) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
  - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody, z zastrzeżeniem §29 pkt 2,

- c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, w tym do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
  - c) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zasilanie z:
    - sieci elektroenergetycznej,
    - indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
  - b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§31.** 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach 1MN, 3MN, 6MN, 1MN/U, 1MW/U: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 4MN: 600 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 2MN: 500 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach 5MN: 400 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie 2MN/U: 450 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenie 3MN/U: 550 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenie 1MW: 1200 m<sup>2</sup>,
  - h) na terenach 1UKS, 1UKR/ZP, 1U/UKR, 1UKR-ZC: 1500 m<sup>2</sup>,
  - i) na terenach 1U, 1UKR, 1UT/US, 2UT/US: 2000 m<sup>2</sup>,
  - j) na terenie 2U: 200 m<sup>2</sup>
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20,0 m, z wyjątkiem terenów 2MN, 5MN, 6MN, 2MN/U, 3MN/U, dla

których ustala się: 15,0 m;

3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

**§33.** 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:

1) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1MW, w wysokości 30%;

2) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1MW/U, w wysokości- 30%;

3) na terenie 1U, 2U w wysokości - 30%;

4) na terenie 1UKS, w wysokości -30%;

5) na terenach 1UKR, 1UKR/ZP, 1U/UKR, 1UKR-ZC, w wysokości – 5%%;

6) na terenie 1UT/US, 2UT/US w wysokości - 30%;

7) na terenie 1RM, w wysokości -30%;

8) na pozostałych terenach, w wysokości - 5%.

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

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Henryk Lesiński**

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XLIV/358/2018**  
**Rady Gminy Kleszczewo**  
**z dnia 25 lipca 2018 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego tereny położone w obrębie Tulce**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego tereny położone w obrębie Tulce, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519 ze zmianami),
- ustawa 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 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 587).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr XXXII/226/2017 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego tereny położone w obrębie Tulce.

Na całym obszarze planu, obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/181/2005 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 30.09.2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 18.11.2005 r. Nr 158 poz. 4295).

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem prognozy przystąpiono w celu uporządkowania ładu przestrzennego terenu wokół kościoła, umożliwienia realizacji centrum pielgrzymkowego przy sanktuarium w Tulcach oraz rozbudowy istniejącego cmentarza parafialnego.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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 Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo.

Ze względu na brak w granicach opracowania planu gruntów leśnych lub gruntów rolnych klasy I-III, w trakcie sporządzania planu, nie wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2018 r. do 25 maja 2018 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 11 czerwca 2018 r. W ustalonym terminie nie wniesiono uwag.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 9-28 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z 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, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc

postojowych;

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z 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, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych.

Interes publiczny został uwzględniony przez umożliwienie realizacji przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne zostały również wyważone poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego oraz możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Projekt zmiany 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.



**Przewodniczący Rady Gminy**

**Henryk Lesiński**