

UCHWAŁA Nr XLVI/372/2018
RADY GMINY KLESZCZEWO
z dnia 26 września 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działki położone w Szewcach, Komornikach i Śródce

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 XXXVII/297/2017 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Szewcach, Komornikach i Śródce, Rada Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującą działki położone w Szewcach, Komornikach i Śródce, 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 trzy odrębne obszary o łącznej powierzchni 1,38 ha, których granice określono w częściach graficznych planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) części graficzne, zwane dalej „rysunkami planu” w skali 1:1000 - załączniki nr 1, 2, 3;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 4;
- 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 5.

§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) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej;
- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;

- 7) 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;
- 8) parkingu systemu „park & ride” – należy przez to rozumieć parking zlokalizowany w pobliżu przystanków transportu publicznego, w celu umożliwienia zamiany transportu indywidualnego na zbiorowy.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usług kultury oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK/US;
- 2) teren usług komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKS;
- 3) teren zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Z/ZP;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na obszarze planu dopuszczenie lokalizacji dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autobusów oraz rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 3) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 4) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 6) 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.

§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 inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie:
 - a) obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, o średniej głębokości ujęć – 120 m p.p.t.,
 - b) części obszaru objętego planem 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) teren 1UK/US kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) tereny 1Z/ZP, 1ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe

zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

§7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UK/US, 1UKS, 1Z/ZP, 1ZP.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów, o których mowa w §9, §10, §11, §12;
- 2) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach.

§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 terenu zabudowy usług kultury oraz sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK/US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki usług kultury, w tym między innymi świetlica,
 - b) obiekty budowlane sportu i rekreacji, w tym między innymi boiska, bieżnie, szatnie oraz pozostałe obiekty sportowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
 - b) toalety publiczne,
 - c) wiaty o maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - d) elementy i urządzenia przestrzeni publicznych,
 - e) zieleń ozdobna;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej - od 0,01 do 0,60;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 6) maksymalną wysokość budynków - 10,0 m;
- 7) liczbę kondygnacji - 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych i przestrzennych;
- 10) obsługę komunikacyjną z ul. Lipowej poprzez teren 1UKS lub z drogi zlokalizowanej na działce nr ewid. 458/25, zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pętla autobusowa wraz z placem manewrowym dla autobusów i wiatą przystankową,

- b) parking dla samochodów osobowych, w tym w systemie parkingu „park & ride”;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki usługowe,
 - b) wolnostojące portiernie,
 - c) toalety publiczne,
 - d) elementy i urządzenia przestrzeni publicznych,
 - e) zieleń ozdobna;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej - od 0,01 do 0,60;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 6) maksymalną wysokość budynków - 10,0 m;
- 7) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych i przestrzennych;
- 10) obsługę komunikacyjną z ul. Lipowej lub z drogi zlokalizowanej na działce nr ewid. 458/25, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§11. 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, w tym zieleń ozdobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - b) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
 - c) toalety publiczne,
 - d) wiaty o maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - e) elementy i urządzenia przestrzeni publicznych,
 - f) zieleń ozdobna,
 - g) aleje i ciągi spacerowe, ścieżki pieszo-rowerowe,
 - h) boiska, szatnie;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - 70%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej na działce nr ewid. 36/1, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§12. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
 - b) toalety publiczne,
 - c) wiaty o maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - d) elementy i urządzenia przestrzeni publicznych,
 - e) zieleń ozdobna,
 - f) aleje i ciągi spacerowe, ścieżki pieszo-rowerowe;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - 70%;

- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 434 lub z drogi zlokalizowanej na działce nr ewid. 42/14, zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych, w związku z powierzchniami ograniczającymi lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny oraz generowanymi przez lotnisko ograniczeniami wysokości zabudowy.

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

- 1) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usługowej,
 - b) 1 miejsca postojowego na 10 użytkowników jednocześnie w obiektach sportowo-rekreacyjnych;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej oraz rowerów;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 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;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) 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 zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych;
- 4) 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 między innymi 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 przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 6) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych 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;
- 9) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§15. 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: 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20,0 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.

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

§17. 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 0%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Lesiński