

Projekt

z dnia 10 stycznia 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KLESZCZEWO**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego
działki oznaczone numerami ewid.: 71/2, 71/3, 71/4, 71/5 i 71/6, obręb Krzyżowniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) Rada Gminy Kleszczewo, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, Gminy Kleszczewo, obejmującego działki oznaczone numerami ewid.: 71/2, 71/3, 71/4, 71/5 i 71/6, obręb Krzyżowniki.

2. Planem miejscowym obejmuje się dwa obszar o powierzchni 5,0127 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w gminie Kleszczewo, w obrębie geodezyjnym Krzyżowniki, stanowiący działki oznaczone numerami ewid.: 71/2, 71/3, 71/4, 71/5 i 71/6.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, Gminy Kleszczewo, obejmującego działki oznaczone numerami ewid.: 71/2, 71/3, 71/4, 71/5 i 71/6, obręb Krzyżowniki", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr XLIX/414/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej dz. nr ewid. 71/2, 71/3, 71/4, 71/5 i 71/6, obręb Krzyżowniki, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) miejscu do parkowania - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;
- 3) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

- 4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 18°;
- 5) wysokości zabudowy - w odniesieniu do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych, zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesznień, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku, przy czym żadne elementy budynku nie mogą wykraczać poza granice planu miejscowego;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5.1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) teren usług lub produkcji;
- 5) teren zieleni;
- 6) wymiary.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wrysowane na załączniku nr 1, o którym mowa wyżej, stanowią treść informacyjną.

§ 6. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

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

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem U-P;
- 2) teren zieleni, oznaczony symbolem Z.

Rozdział II

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 9. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 10. 1. Ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział III

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. 1. Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m po każdej ze stron od osi kablowych linii SN i nn-0,4 kV;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej nN;
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 3,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-3 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz wymiany na nowe istniejących w dniu uchwalenia planu linii napowietrznych.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. Z uwagi na stanowisko archeologiczne nr AZP 54-30/80 ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu należy prowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział V

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. Na terenie usług lub produkcji, oznaczonym symbolem U-P:

- 1) dopuszcza się realizację budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych lub budynków gospodarczo-garażowych,
- 2) dopuszcza się realizację wiat,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków produkcyjnych, składów lub magazynów do 15,0 m,
 - b) dla budynków usługowych do 15,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych do 7,0 m,

- d) dla wiat do 5,5 m,
- e) dla pozostałej zabudowy do 20,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych, socjalnych i technicznych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie.

§ 18. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie.

§ 19. Dla budynków gospodarczo-garażowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie.

§ 20. Na terenie oznaczonym symbolem U-P ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,40.

§ 21. Na terenie oznaczonym symbolem U-P ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem U-P ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 23. 1. Na terenie zieleni, oznaczonym symbolem Z ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem.

2. Dopuszcza się realizację budowli służących prowadzeniu prawidłowej gospodarki wodnej o wysokości zabudowy do 3,0 m.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%.

§ 24. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na każdych 10 osób zatrudnionych.

2. Ustala się obowiązek realizacji minimum 5 miejsc do parkowania na każde 10 osób zatrudnionych w budynkach produkcyjnych, składowych lub magazynowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc do parkowania, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem U-P ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m².

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 27. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem U-P powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 20,0 m;

3) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym w stosunku do pasa drogowego, z którego realizowany będzie dostęp komunikacyjny, przy czym dopuszcza się tolerancję wynoszącą +/- 15°.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Dopuszcza się scalenie i podział terenu objętego planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VII

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

§ 28. Na terenie oznaczonym symbolem Z ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 29. Obsługę komunikacyjną ustala się poprzez maksymalnie jeden zbiorczy zjazd z istniejącej drogi publicznej.

§ 30. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami szczegółowymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych niskiego lub średniego napięcia;
- 5) energia cieplna: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku wykorzystania gazu z sieci, minimalna średnica sieci gazowej powinna wynosić 25 mm;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IX

Stawki procentowe

§ 31. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

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