

UCHWAŁA Nr XXVIII/200/2017
RADY GMINY KLESZCZEWO
z dnia 10 kwietnia 2017r.

w sprawie : zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo,
obejmującego działki położone w Kleszczewie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Kleszczewo, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie.

2. Zmianą planu miejscowego obejmuje się obszary o łącznej powierzchni ok. 2,85 ha, zlokalizowane w powiecie poznańskim, w gminie Kleszczewo, w obrębie geodezyjnym Kleszczewo, położone w rejonie ul. Sportowej i ul. Strażackiej (rysunek zmiany planu nr 1.1) oraz w rejonie ul. Poznańskiej (rysunek zmiany planu nr 1.2).

3. Granice obszarów objętych zmianą planu przedstawiono na rysunkach zmiany planu, o których mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu, zatytułowane „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie”, opracowane w skali 1: 500 – stanowiące załącznik nr 1.1 oraz załącznik nr 1.2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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.

Dział I

Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń zmiany planu miejscowego wynika z uchwały Nr XVII/130/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie oraz z uchwały Nr XX/145/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie, Tulcach i Gowarzewie – w zakresie działek położonych w Kleszczewie, załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

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

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję podstawową, określoną dla danego terenu;
- 3) funkcji terenu - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia terenu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach zmiany planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunkach zmiany planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować frontową elewację budynku, bez uwzględniania takich elementów budynku jak ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne, które mogą przekraczać nieprzekraczalną linię zabudowy o maks. 2,0 m;
- 6) wskaźniku 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 wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej (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);
- 8) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

- 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunkach zmiany planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1.1 oraz załącznik nr 1.2 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy usługowej;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego nr 1.1 stanowią treść informacyjną.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Na obszarze zmiany planu ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami 1U i 2U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1MN.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunkach zmiany planu.

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.1 Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 6,0 m od osi linii elektroenergetycznych 15 kV,
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 2,0 m od osi linii elektroenergetycznych 0,4 kV,
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 2,0 m od urządzeń wodnych,

- 4) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-3, w porozumieniu z gestorem sieci,
2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów zmiany planu.

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

§ 10.1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym zmianą planu, działalnością, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz wykraczać poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. Dopuszcza się odbudowę, remont i przebudowę sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń zmiany planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U i 1MN ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 14. Ustala się nakaz realizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

§ 15. Zakazuje się realizacji budynków, budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 160,0 m n.p.m.

Rozdział 5

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

§ 16. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 17. Nakazuje się realizację oświetlenia ulic i placów wokół obiektów użyteczności publicznej.

§ 18. W zakresie dostępności miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się kształtowanie terenów ulic, ciągów pieszych oraz ogólnodostępnych placów zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, twardą i stabilną;
- 2) na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód;
- 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone – wtopione na całej długości przejścia, w sposób umożliwiający korzystanie osobom poruszającym się na wózkach;
- 4) przejścia z sygnalizacją świetlną należy wyposażyć w sygnalizację dźwiękową oraz pas nawierzchni o wyróżniającej się strukturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 5) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomiernie, w sposób niepowodujący oślepiania;
- 6) latarnie lokalizować w sposób niekolidujący z ruchem pieszych;
- 7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być lokalizowane poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Na terenie zabudowy usługowej (1U) zabudowę należy kształtować w sposób zgodny z przepisami prawa oraz ustaleniami zmiany planu:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych oraz budynków łączących ww. funkcje;

- 4) dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji, w tym budynków magazynowych, związanych z prawidłową realizacją i obsługą funkcji podstawowej;
- 5) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji o gabarytach dostosowanych do faktycznych potrzeb;
- 6) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 7) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się realizację dojazdów, dojazdów oraz placów manewrowych i postojowych.

§ 20. Dla budynków usługowych i towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1U, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 18°.

§ 21. Dla budynków garażowych, gospodarczych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą, realizowanych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1U, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 18°.

§ 22. Na terenie zabudowy usługowej (2U) zabudowę należy kształtować w sposób zgodny z przepisami prawa oraz ustaleniami zmiany planu:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji, w tym obiektów związanych z prawidłowym funkcjonowaniem węzła przesiadkowego komunikacji zbiorowej, m.in. takich jak perony i wiaty;
- 4) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji o gabarytach dostosowanych do faktycznych potrzeb;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się realizację dojazdów, dojazdów oraz placów manewrowych i postojowych.

§ 23. Dla budynków usługowych realizowanych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 2U, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 11,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 18° lub zadaszenie łukowe.

§ 24. Dla obiektów towarzyszących realizowanych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 2U, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 8,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 18° lub zadaszenie łukowe.

§ 25. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN):

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1MN, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację poddasza nieużytkowego;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 18°, przy czym dopuszcza się realizację ganków i wykuszy o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 27. Dla budynków garażowych lub gospodarczych oraz łączących ww. funkcje, realizowanych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1MN, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 18°.

§ 28. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkami zmiany planu.

§ 29. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 2,10.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70%.

§ 31. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się minimalny udział

powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 1%.

§ 32. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 2,80.

§ 33. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70%.

§ 34. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5%.

§ 35. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,20.

§ 36. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 60%.

§ 37. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5%.

§ 38.1. Ustala się obowiązek realizacji 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde 200,0 m² powierzchni usługowej.

2. Ustala się obowiązek realizacji minimum jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej na terenie 1MN.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz autobusów komunikacji publicznej na terenie 1U i 2U.

4. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, 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.

§ 39. W granicach terenu objętego zmianą planu:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1U ustala się powierzchnię nowych

- działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m²;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 2U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 145 m².

Rozdział 8

Granice i sposoby 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

§ 40. Tereny objęte zmianą planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kórnik – Środa” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do 19.07.2021 r.

§ 41. 1. Tereny objęte zmianą planu, oznaczony na załączniku nr 1.1, częściowo położony jest w strefie ochronnej, obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Kleszczewo, ustanowionej decyzją Starosty Poznańskiego znak WŚ.X-6223-17/06 z dnia 31 sierpnia 2006 r.

2. Roboty budowlane prowadzone na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych powinny być prowadzone w sposób uwzględniający ochronę wód podziemnych i powierzchniowych – poprzez eliminację potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.

3. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, ponadto:

- a) wody opadowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- b) teren należy zagospodarować zielenią;
- c) ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody należy odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej;
- d) należy ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

§ 42.1. Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości w granicach terenów

na następujących warunkach:

1) ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

a) powierzchnia nowopowstałej działki:

- a. na terenie 1U nie mniejsza niż 600 m²,
- b. na terenie 2U nie mniejsza niż 1500 m²,
- c. na terenie 1MN nie mniejsza niż 145 m²;

b) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki:

- a. na terenie 1U nie mniejsza niż 20,0 m,
- b. na terenie 2U nie mniejsza niż 10,0 m,
- c. na terenie 1MN nie mniejsza niż 5,0 m;

2) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny;

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 terenów objętych zmianą planu zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 10

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

§ 43.1 Dopuszcza się zachowanie budynków istniejących na obszarze objętym zmianą planu oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w zmianie planu i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do budynków oraz ich części, których parametry wykraczają poza wartości określone w zmianie planu, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem dotychczasowych gabarytów.

§ 44. Dopuszcza się zachowanie budynków i obiektów stacji komunalnego ujęcia i uzdatniania wody w granicach terenu 1U oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont na zasadach określonych w zmianie planu i w przepisach odrębnych.

§ 45. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym zmianą planu przy zachowaniu istniejących gabarytów i sposobu ich usytuowania.

§ 46. Dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i umieszczenie ich w postaci podziemnej infrastruktury technicznej,

przy zachowaniu ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych.

§ 47. Wszelkie projektowane na obszarach objętych zmianą planu obiekty budowlane o wysokości powyżej 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać jednostkom odpowiedzialnym za lotnictwo wojskowe przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 48. Dopuszcza się realizowanie budynków w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic sąsiednich działek budowlanych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 49.1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejących dróg publicznych.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

§ 50.1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym zmianą planu, jak i poza jego granicami.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego zmianą planu w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń zmiany 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:

- a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- c) ścieki przemysłowe należy podczyścić do parametrów określonych w przepisach szczegółowych, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;

2) wody opadowe lub roztopowe:

- a) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
- b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości, w tym na teren pasa drogi powiatowej;
- c) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy zneutralizować przed ich odprowadzeniem;

- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze zmiany planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ciepło do celów technologicznych: zastosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takiej jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa, drewno), ponadto dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania
i użytkowania terenów.

Nie ustala się

Rozdział 13
Stawki procentowe.

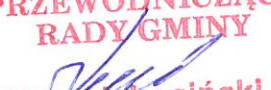
§ 51.1. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), w wysokości 10%.

2. W odniesieniu do działek stanowiących w dniu uchwalenia planu własność Gminy Kleszczewo 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), w wysokości 0%

Dział III
Przepisy końcowe.

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

§ 53. 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 XXVIII/200/2017
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 10 kwietnia 2017 r.


w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie

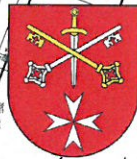
1. Zakres ustaleń zmiany planu miejscowego wynika z uchwały Nr XVII/130/2014 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie oraz z uchwały Nr XX/145/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie, Tulcach i Gowarzewie – w zakresie działki położonej w Kleszczewie, załącznik graficzny nr 1 do uchwały.
2. Teren objęty opracowaniem zmiany miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 2,85 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ukazały się w „Głosie Wielkopolskim” w dniu 21.06.2016 r. oraz w dniu 18.10.2016 r., a obwieszczenia zostały wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kleszczewo, w dniach od 21.06.2016 r. do 17.08.2016 r. oraz w dniach od 18.10.2016 r. do 09.11.2016 r. oraz na stronie internetowej [tut.](#) Urzędu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak RK.6722.4.3.2016 z dnia 15.07.2016 r. oraz znak RK.6722.8.3.2016 z dnia 28.10.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pisma znak RK.6722.4.4.2016 z dnia 25.07.2016 r. oraz znak RK.6722.8.4.2016 z dnia 28.10.2016 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu, pisma znak RK.6722.4.4.2016 z dnia 25.07.2016 r. oraz znak RK.6722.8.4.2016 z dnia 28.10.2016 r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany studium – cały obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego zlokalizowany jest w strefie A – silnych procesów urbanizacyjnych. Tereny objęte zmianą planu miejscowego stanowią tereny zainwestowane oraz częściowo tereny gruntów ornych niskich klas bonitacyjnych, dla których kontynuowanie kierunku rolniczego użytkowania nie jest uzasadnione.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - c) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,
 - f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
 - g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,
 - j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt zmiany planu miejscowego sporządzony został w celu zmiany sposobu użytkowania i dopuszczenia rozbudowy istniejących obiektów o charakterze biurowo-magazynowym dostosowując sposób użytkowania do potrzeb projektowanej bazy zakładu usług komunalnych oraz sankcjonując dotychczasowy sposób użytkowania. Zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, dopuszczono działalność pozarolniczą na terenach o funkcji rolniczej, w celu zmiany użytkowania gruntów w obszarach wiejskich, prowadzącej do wielofunkcyjnego sposobu użytkowania gruntów.
10. Projekt zmiany planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni.
11. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń zmiany planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.
13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

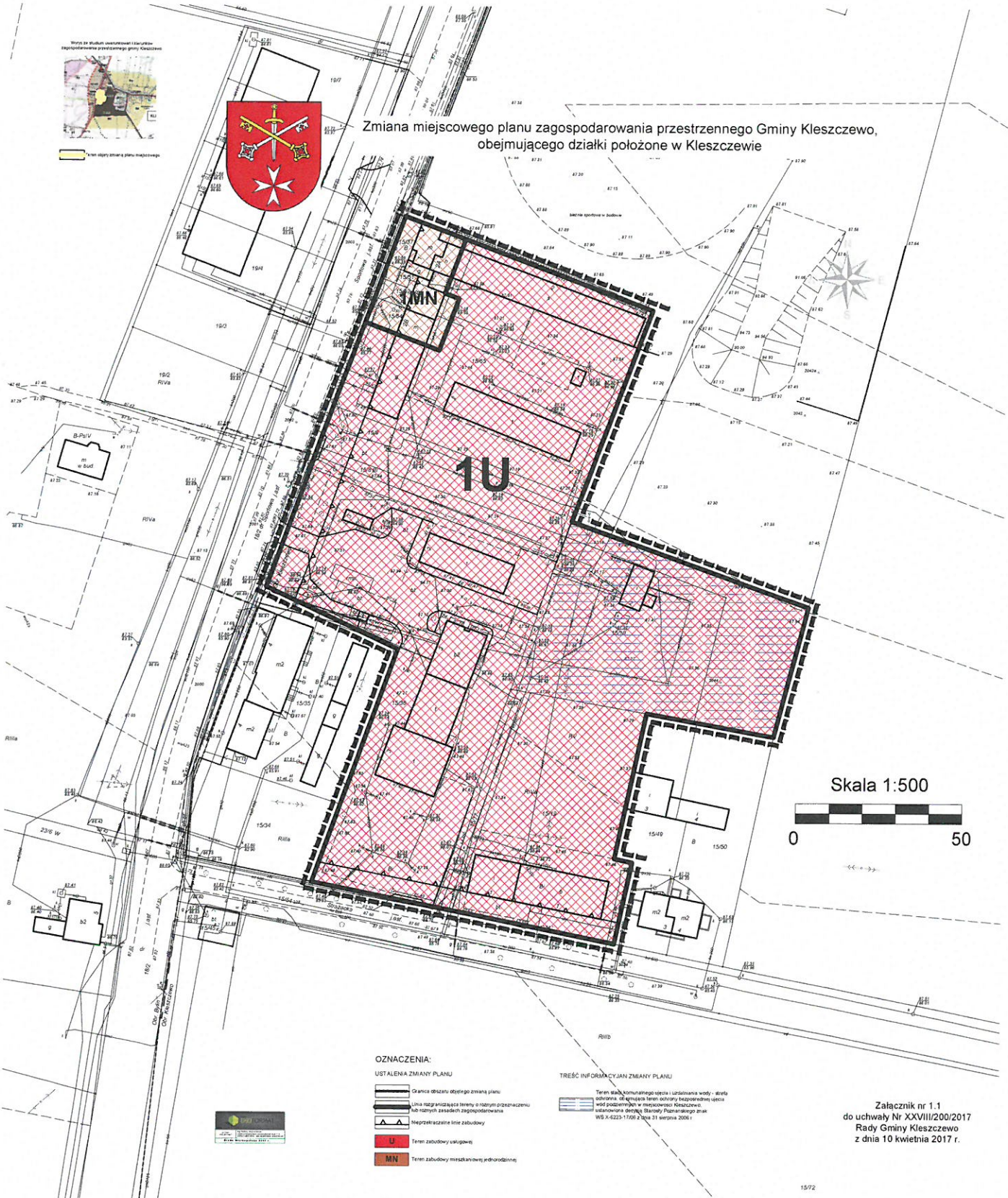
przestrzennym Wójt Gminy Kleszczewo uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie zmiany miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Kleszczewo uzgodnił projekt zmiany miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 02.03.2017 r. do 22.03.2017 r.. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w „Głosie Wielkopolskim” w dniu 22.02.2017 oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Gminy Kleszczewo, w dniach od 22.02.2017 r. do 5.04.2017 r.
16. W dniu 20.03.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 5.04.2017 r. nie wpłynęły żadne uwagi do projektu zmiany miejscowego planu.
18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy Kleszczewo projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie.
19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Henryk Lesiński



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie



Skala 1:500



OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzeznaczalne tereny zabudowy
- U - Teren zabudowy usługowej
- MN - Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej

TREŚĆ INFORMACYJNYCH ZMIANY PLANU

- Teren w całości komunalnego obiektu użytkowania wody - obiekt ochronny, od którego teren ochrony bezpośredniej sąsiaduje z podziemnym wód podziemnymi w m. Kleszczewo; ustanowiona decyzją Zarządu Powiatowego z dnia 31 sierpnia 2006 r.

Załącznik nr 1.1
do uchwały Nr XXVIII/200/2017
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 10 kwietnia 2017 r.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Henryk Lesiński
Henryk Lesiński



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie





Wzrost ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo

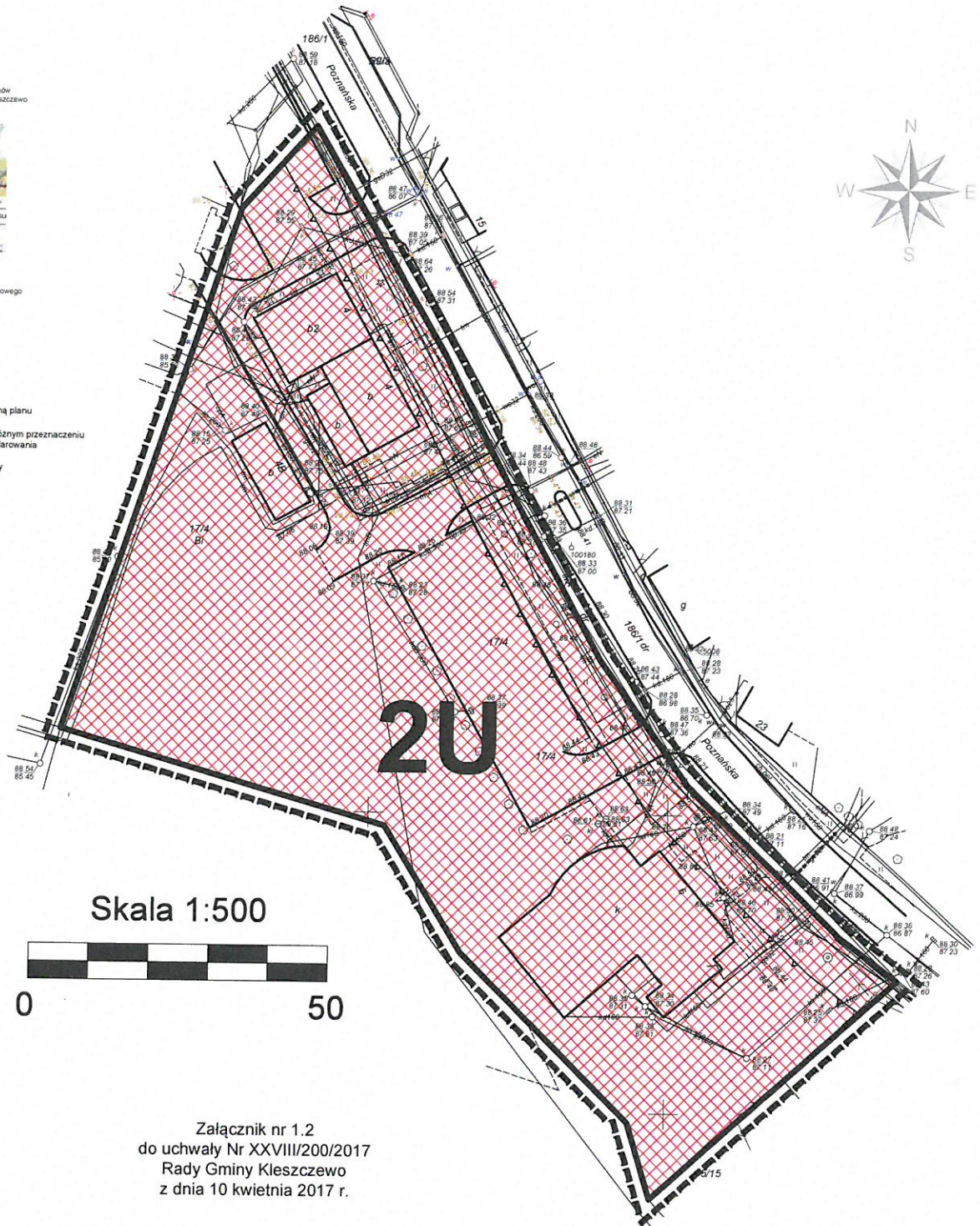


Teren objęty zmianą planu miejscowego

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU

-  Granica obszaru objętego zmianą planu
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Teren zabudowy usługowej



Skala 1:500



Załącznik nr 1.2
do uchwały Nr XXVIII/200/2017
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 10 kwietnia 2017 r.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Henryk Lesiński
Henryk Lesiński

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo,
obejmującego działki położone w Kleszczewie

Zgodnie z art. 17 ust. pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 marca 2017 r. do 22 marca 2017 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do protokołu.

W dniu 20 marca 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Kleszczewie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. W toku dyskusji nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 5 kwietnia 2017 r. włącznie, do Urzędu Gminy w Kleszczewie nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Kleszczewo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy


Henryk Lesiński

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Kleszczewo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki finansowe pozyskane z grantów zewnętrznych;
- c) środki z Unii Europejskiej.

Przewodniczący Rady Gminy


Henryk Lesiński

