

UCHWAŁA NR XX/143/2012
Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 27 czerwca 2012r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki nr 68/3, 68/4, 68/5, 68/6, 68/7, 69/4, 448, 70/3 w obrębie Gowarzewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281. z 2012 r. poz. 567) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 j.t.) **w związku z uchwałą Nr XLIV/299/2010 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 9 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kleszczewo obejmującego działki położone w Gowarzewie, Markowicach, Krzyżownikach, Śródcie, Krerowie, Bylinie, zmienioną uchwałą Nr IX/62/2011 z dnia 29.06.2011r. oraz uchwałą Nr XV/107/2012 z dnia 25.01.2012r., uchwala się, co następuje:**

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/186/01 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 26 września 2001r. z późniejszymi zmianami, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla działek o numerach ewidencyjnych 68/3, 68/4, 68/5, 68/6, 68/7, 69/4, 448, 70/3 w obrębie Gowarzewo, zwaną dalej planem.

§ 2

1. Granice planu określają załączniki graficzne nr 2, 3 do uchwały Nr XLIV/299/2010 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 09 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo obejmującego działki położone w Gowarzewie, Markowicach, Krzyżownikach, Śródcie, Krerowie, Bylinie, zmienionej uchwałą Nr IX/62/2011 z dnia 29.06.2011r. oraz uchwałą Nr XV/107/2012 z dnia 25.01.2012r.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia planu stanowiące treść uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego **załącznik nr 3** do uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy wraz z oznaczeniem ich odległości od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi;
 - 4) granic archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 5) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usługowych - PU; sportu i rekreacji - US; zieleni izolacyjnej - ZI.
4. Treść informacyjną planu stanowią oznaczenia dróg publicznych powiatowych i gminnych (DP nr 2410P, DG), poza granicami obszaru opracowania oraz rysunek w skali 1: 16 000 – „Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle gminy Kleszczewo – mapa poglądowa”.

§ 3

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem nr 1 uchwały Rady Gminy Kleszczewo przedstawiony na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania w każdym jego punkcie.
- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynku liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych.
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, a w przypadku podziału terenu, na poszczególnych działkach.
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć występujące łącznie z przeznaczeniem podstawowym inne przeznaczenie wskazane w ustaleniach planu dotyczące sposobu użytkowania nieruchomości i znajdujących się lub projektowanych na niej obiektów.
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające określone w planie tereny.
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najbliższe dopuszczalne usytuowanie zewnętrznych ścian nowo projektowanych budynków w stosunku do najbliższych linii rozgraniczających terenów.
- 9) **intensywności zabudowy** – wskaźnik wyrażający udział sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 4

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) na cele zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 2) na cele usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) na cele zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu nie wskazuje się terenów objętych formami ochrony przyrody na podstawie właściwych przepisów o ochronie przyrody.
2. Teren w granicach planu, znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska, dla którego ochrony mają zastosowanie przepisy odrębne.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem US dopuszczalne poziomy hałasu ustala się odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.
4. Na terenach 1PU należy zapewnić właściwe warunki akustyczne w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych poprzez zastosowanie w nich przegród o odpowiedniej izolacyjności oraz innych środków technicznych ograniczających ponadnormatywne oddziaływanie hałasu.
5. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji oraz z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko w trakcie, której sporządzono raport oddziaływania na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, lub przedsięwzięcie zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu.

§ 7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji.
2. W granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, na prowadzenie badań archeologicznych inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu sposób kształtowania przestrzeni publicznych określony jest w §9 ust. 2.

§ 9

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usługowych 1PU ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składów, magazynów oraz usługowych.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: w granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
 - 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;

- 4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 5) Intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 do 0,9;
 - 6) Maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do linii okapu.
 - 7) Liczba nadziemnych kondygnacji do 2;
 - 8) Poziom podłogi parteru nie więcej niż 1m od poziomu terenu;
 - 9) Dachy budynków realizować, jako wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie (0°-15°) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usługowej.
 - 10) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną powiatową nr 2410P, zlokalizowaną poza granicami obszaru opracowania.
 - 11) Dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą, z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Dla terenów sportu i rekreacji **1US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, bieżnie sportowe, urządzenia rekreacyjne i trybuny).
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: budynek bądź budynki służące obsłudze terenu 1US, ciągi piesze, dojazdy służące wyłącznie obsłudze technicznej terenu sportowo-rekreacyjnego, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
 - 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
 - 4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 5) Intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 do 0,2;
 - 6) Maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 8,0 m, licząc od poziomu terenu do linii okapu;
 - 7) Liczba nadziemnych kondygnacji - do 2;
 - 8) Poziom podłogi parteru nie więcej niż 1m od poziomu terenu;
 - 9) Dachy budynków realizować, jako wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie (0°-15°).
 - 10) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną gminną (ul. Rabowicka), zlokalizowaną poza obszarem opracowania.
3. Dla terenów zieleni izolacyjnej **1ZI** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyłączeniem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
 - 2) ustala się wymóg zagospodarowania i uzupełnienia terenu zielenią wysoką.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas zmiennych.

W granicach planu nie wyznacza się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie prawa wodnego oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

§11

Ustalenia dotyczące szczególnych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości oraz nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W granicach planu nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 13

Ustalenia dotyczące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) 1PU ustala się poprzez powiatową drogę publiczną nr 2410P, zlokalizowaną poza obszarem opracowania;
 - 2) 1US ustala się poprzez drogę gminną o klasie ulicy L (ul. Rabowicka), zlokalizowaną poza obszarem opracowania.
2. Warunki korzystania z drogi publicznej nr 2410P, zlokalizowanej poza obszarem opracowania, zgodnie z Ustawą o drogach publicznych.
3. Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki budowlanej.
4. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
- 1) minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) hale targowe – min. 35 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) obiekty usługowe – min. 15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3;
 - 4) usługi drobne i rzemiosło o powierzchni użytkowej do 25 m² – min. 1 miejsce postojowe;
 - 5) warsztaty samochodowe, stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu – min. 20 miejsc postojowych na 10 stanowisk obsługi;
 - 6) gastronomia – min. 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 7) obiekty sportowe – min. 25 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących;
 - 8) hurtownie, magazyny, place składowe – min. 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub min. 25 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż 6;
 - 9) zakłady produkcyjne zatrudniające do 5 osób – min. 3 miejsca postojowe;
 - 10) zakłady produkcyjne zatrudniające do 50 osób – min. 10 miejsc postojowych na 50 zatrudnionych;
 - 11) zakłady produkcyjne zatrudniające ponad 50 osób – minimum 35 miejsc postojowych na 1000 zatrudnionych.

§ 14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:
 - 1) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - 2) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - 3) sieci elektroenergetycznej,

- 4) sieci telekomunikacyjnej,
 - 5) obiektów telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
 3. W granicy planu ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) obszar objęty planem zasilany będzie w energię elektryczną;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych, w tym ich kablowanie;
 - 3) obowiązuje zachowanie strefy od linii napowietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych.
 4. W granicy planu ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących gazociągów uwzględniając warunki określone przepisami odrębnymi;
 - 2) dla istniejących i projektowanych gazociągów należy uwzględnić strefy kontrolowane, których wymiary określone są w przepisach odrębnych.
 5. Zaopatrzenie w ciepło ze zbiorczej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii.
 6. W granicach planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
 7. W zakresie gospodarki odpadami stałymi obowiązują zasady ustalone na terenie Gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i nieurządzonych.
 8. Dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne lub indywidualnych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej.
 9. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, zezwala się na odprowadzania wód opadowych na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych na własnej działce. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego.

§ 15

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Dla terenu 1PU ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki - 1500m², o minimalnej szerokości frontu – 25m.
3. W granicach planu, ustala się możliwość wydzielenia odrębnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, o szerokości pasa drogowego minimum 8m oraz działek dla infrastruktury technicznej.

§ 16

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
W granicach planu nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17

W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/181/2005 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 30 września 2005 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 158 poz. 4295 z dn. 18 listopada 2005 r.).

§ 18

Dla terenów 1PU, 1ZI, 1US ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Lesiński