

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY KLESZCZEWO
z dnia _____ r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działkę nr 68/6 w miejscowości Komorniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XL/333/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 marca 2022 r., Rada Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującą działkę nr 68/6 w miejscowości Komorniki, 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 0,73 ha, którego granice określono w części graficznej planu.

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;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej;
- 4) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, ścianki wspinaczkowe, stoły do gry;
- 5) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia gatunków rodzimych kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu na całym obszarze objętym planem – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-ZP.

§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 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 3) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – odcienie brązu, czerwieni, szarości lub grafitu;
- 4) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 5) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 4 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 7) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem teren 1US-ZP kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

§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 teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-ZP.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w §9.

§8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) w granicach strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczych urządzeń naziemnych;
- 2) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie 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 usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie:
 - a) budynki i budowle sportu i kultury fizycznej, w tym między innymi boiska sportowe,
 - b) obiekty rekreacji,
 - c) wiaty rekreacyjne oraz wiaty na rowery,
 - d) zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna, aleje i ciągi spacerowe, ścieżki pieszo-rowerowe;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 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: 40%;
- 6) geometrię dachów budynków oraz wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m,
 - b) budowli: 6,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie własnej działki budowlanej, co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usługowej, jednakże nie mniej niż 1 stanowiska postojowego na terenie 1US-ZP;
- 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, iż stanowiska te wliczane są w ogólny bilans stanowisk postojowych, których liczba wynika z wymagań określonych w pkt 1;
- 3) 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 oraz przebudowy, modernizacji, skablowania, rozbudowy, remontów, rozbiórki i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 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,
 - instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub instalacje odnawialnych źródeł energii nie wymagające określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§12. 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: 2500 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.

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

§14. 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 1%.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

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