

**Projekt**

z dnia 13 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KLESZCZEWO**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Bylin, w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Kleszczewo**

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 terenów położonych w obrębie geodezyjnym Bylin, w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Kleszczewo.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni około 22,12 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w gminie Kleszczewo, w obrębie geodezyjnym Bylin, w rejonie drogi ekspresowej S5.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Bylin, w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Kleszczewo", 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 - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I  
Przepisy ogólne**

**§ 3.** Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr XVI/122/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Bylinie, Gowarzewie, Komornikach i Krzyżownikach - w zakresie działek położonych w Bylinie (załącznik graficzny nr 1 do uchwały), 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) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 18° - parametr nie dotyczy takich elementów budynku jak zadaszenia, attyki, okapy, gzymsy i detale architektoniczne;
- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 45° - parametr nie dotyczy takich elementów budynku jak zadaszenia, attyki, okapy, gzymsy i detale architektoniczne;
- 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 budynek (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, 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 linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, 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 wykroczyć 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 oraz drogi wraz z miejscami postojowymi, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy usługowej;
- 5) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej;
- 7) tereny dróg wewnętrznych;
- 8) wymiary.

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

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) 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,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 5) 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) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U i 3U;
- 2) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony symbolem U/P;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami 1Z, 2Z i 3Z;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW.

**Rozdział II**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

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

§ 11. 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.

§ 12. 1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę sieci drenażowej z zachowaniem ustaleń planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenażowych.

**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 20,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej WN;
- 4) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej nN;
- 5) 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 15. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację wiat;

- 3) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych do 14,0 m,
  - b) dla wiat do 5,5 m,
  - c) dla pozostałej zabudowy do 20,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 16.** Dla budynków usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome.

**§ 17.** Na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,03;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,40.

**§ 18.** Na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

**§ 19.** Na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

**§ 20.** Na terenie zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonym symbolem U/P:

- 1) ustala się realizację budynków produkcyjnych lub składów lub magazynów lub budynków usługowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków produkcyjnych lub składów lub magazynów do 16,0 m,
  - b) dla budynków usługowych do 14, 0m,
  - c) dla wiat do 5,5 m,
  - d) dla pozostałej zabudowy do 20,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 21.** Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U/P ustala się zachowanie następujących parametrów:

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

**§ 22.** Dla budynków usługowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U/P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome.

**§ 23.** Na terenie oznaczonym symbolem U/P ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,80.

**§ 24.** Na terenie oznaczonym symbolem U/P ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 70%.

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

§ 26. 1. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami 1Z, 2Z i 3Z ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo rowerowych.

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

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

§ 28. 1. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych.

2. 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.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2600 m<sup>2</sup>.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem U/P ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział V**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 2600 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem U/P powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;
- 4) 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. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział VI**

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

§ 32. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych istniejących budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 33. Dopuszcza się odbudowę budynków przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

## **Rozdział VII**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 34.** 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz z projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Ustala się zakaz obsługi terenów objętych planem z istniejącej drogi dodatkowej, zlokalizowanej w pasie drogowym drogi ekspresowej S5 (zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego).

**§ 35.** Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

**§ 36.** Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

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

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, 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 a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, 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 na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział VIII**

### **Stawki procentowe**

**§ 38.** 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**

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

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