

UCHWAŁA NR XXIII/166/2012

Rady Gminy Kleszczewo z dnia 29 października 2012r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki nr 70/1, 70/2 w obrębie Markowice.

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. Nr 0 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, uchwała 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, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo dla działek o numerach ewidencyjnych 70/1, 70/2 w obrębie Markowice, zwaną dalej planem.

§ 2

1. Granice planu określa załącznik graficzny nr 5 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**;
 - 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) pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,2 m;

- 5) oznaczeń przeznaczenia terenu na cele: zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN; zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usługowych - PU.
4. Treść informacyjną planu stanowią oznaczenia drogi publicznej powiatowej (DP nr 2446P) zlokalizowanej 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

Illekróć 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 w skali 1:1000;
- 3) **terenie** – 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 budynków w stosunku do najbliższych linii rozgraniczających terenów, z wyłączeniem zabudowy istniejącej;
- 9) **intensywności zabudowy** – wskaźnik wyrażający udział powierzchni wszystkich kondygnacji po obrysie zewnętrznym w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **reklama** – definicja w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 4

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

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

- 1) na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 2) na cele zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy.
2. Zakaz lokalizacji reklam od strony autostrady A2, zlokalizowanej poza obszarem opracowania.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu nie wskazuje się terenów w granicach form ochrony przyrody na podstawie właściwych przepisów o ochronie przyrody.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem U/MN ustala się dopuszczalne poziomy hałas odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
3. 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.

W granicach planu nie wskazuje się obiektów, dla których określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 9

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **8U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą, w tym gospodarczą i garażami;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 5) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 do 0,6;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do linii okapu;
 - 7) liczba nadziemnych kondygnacji budynku 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 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 obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usługowych **8PU** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 do 0,9;
 - 4) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do linii okapu;
 - 5) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1m od poziomu terenu;
 - 6) liczba nadziemnych kondygnacji budynku do 2;
 - 7) dachy budynków realizować, jako wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie (0° -15°).

§ 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 ziemnych.

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 terenu:
 - 1) 8U/MN ustala się z drogi powiatowej nr 2446P, zlokalizowanej poza terenem opracowania;
 - 2) 8PU ustala się poprzez drogi wewnętrzne nieoznaczone na rysunku planu i połączone z drogą powiatową zlokalizowaną poza obszarem opracowania.
2. W granicach planu ustala się możliwość obsługi działek budowlanych z nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych wytyczonych zgodnie z § 15 ust. 3 i połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
3. Warunki korzystania z drogi publicznej nr 2446P, zlokalizowanej poza obszarem opracowania, zgodnie z Ustawą o drogach publicznych.
4. Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki.
5. 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 i 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 i obiektów telekomunikacyjnych; pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych lub zaopatrzenie z zewnętrznych sieci wodociągowych.
3. 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 energetycznych, w tym ich kablowanie;
 - 3) ustala się pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu, dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 7,2m (po 3,6 m od osi linii w obu kierunkach);
 - 4) obowiązuje zachowanie strefy od linii napowietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących gazociągów uwzględniając warunki określone przepisami odrębnymi;
 - 2) dla 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 charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, w tym z energii odnawialnej.
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. Zezwala się na stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej.
9. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej 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. Plan określa następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) 8PU – zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usługowych – 2500m²;
 - 2) 8U/MN – zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1500m².
3. Plan określa następujące minimalne szerokości frontu nowo wydzielonych działek budowlanych, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) 8PU – zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usługowych – 35m;
 - 2) 8U/MN – zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25m.
4. W granicach planu, ustala się możliwość wydzielenia odrębnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, o szerokości pasa drogowego minimum 8m.

§ 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 terenu objętego planem 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