

**UCHWAŁA Nr XXXVI/266/2013**  
**RADY GMINY KLESZCZEWO**  
**z dnia 18 grudnia 2013 r.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo w miejscowości Tulce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, Dz. U. z 2013 r. poz. 951, 1445, 21, 405, 1238) Rada Gminy Kleszczewo uchwała, co następuje:

**§1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo w miejscowości Tulce zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo ze zmianami.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) części graficzne, stanowiące:
    - a) załącznik nr 1 zatytułowany „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo w miejscowości Tulce dla działek nr 5/19 i 5/23”,
    - b) załącznik nr 2 zatytułowany „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tulce dla działek nr 56 i 57 oraz części działek nr 58/7, 58/5, 58/6, 58/3, 58/1, 59/10, 59/6, 59/11;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik nr 3;
  - 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 4.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu określono na rysunku planu.

**§2**

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, w jakiej można sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
  - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,

- b) 3,0 m – pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
  - 3) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
  - 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
  - 5) wolnostojącym trwale związanym z gruntem urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie lub budowlę przeznaczoną do ekspozycji reklam, w tym pylon reklamowy;
  - 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
  - 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć części graficzne planu stanowiące załączniki o numerach 1 i 2 do niniejszej uchwały.

### **§3**

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

### **§4**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkami planu;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz wolnostojących obiektów przeznaczonych do ekspozycji szyldów;
- 6) zakaz lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 7) dopuszczenie lokalizacji reklam na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem §9 pkt 13;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i elementów betonowych prefabrykowanych;
- 10) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,5 m.

## **§5**

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń ochrony środowiska zmniejszających uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 433 zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 4) nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu wewnątrz budynków, poprzez zastosowanie środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwości wywołane ruchem drogowym.

## **§6**

Nie ustala się terenów dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## **§7**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

## **§8**

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## **§9**

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej, w tym handlowej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,70, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynków – 12 m;
- 5) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych - 35°;
- 6) kolor pokrycia dachowego dachu skośnego – ceglasczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 7) materiał elewacji zewnętrznych – cegła licowa lub klinkierowa, okładziny ceramiczne, okładziny drewniane, kamień naturalny, tynki oraz szkło;
- 8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 9) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;

- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 13) dopuszczenie lokalizowania, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, jednego pylonu reklamowego o powierzchni płaszczyzny reklamowej nie większej niż 4 m<sup>2</sup> oraz wysokości nie większej niż 10 m;
- 14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej nie mniej niż 1 miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, w tym handlowego;
- 15) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na działkach nr 5/27 i 5/28 zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu;
- 16) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2438P poprzez działkę o nr ewid. 5/27 oraz z ulicy Fiołkowej, zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu;
- 17) dopuszczenie przełożenia istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej, przyłączy na warunkach uzgodnionych z dysponentem.

## **§10**

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej, w tym handlowej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynków – 12 m;
- 5) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych - 35°;
- 6) kolor pokrycia dachowego dachu skośnego – ceglasczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 7) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej;
- 10) minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>;
- 11) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 12) materiał elewacji zewnętrznych – cegła licowa lub klinkierowa, okładziny drewniane, okładziny ceramiczne, kamień naturalny, tynki oraz szkło;
- 13) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, przy czym projektowane budynki powinny być zlokalizowane w minimalnej odległości 4 m od linii rozgraniczającej projektowane drogi wewnętrzne;
- 14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej nie mniej niż 1 miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, w tym handlowego;
- 15) obsługę komunikacyjną z ulicy Fiołkowej, zlokalizowanej poza obszarem planu;

16) dopuszczenie przełożenia istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej, przyłączy na warunkach uzgodnionych z dysponentem.

## §11

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zakresie usług zdrowia i oświaty m.in. przedszkola i żłobka;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynków – 10 m;
- 5) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych - 40°;
- 7) kolor pokrycia dachowego dachu skośnego – ceglasczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 8) kolor elewacji zewnętrznych – biel, pastelowy z gamy beż, piaskowy, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 9) materiał elewacji zewnętrznych - cegła licowa lub klinkierowa, okładziny drewniane, okładziny ceramiczne, kamień naturalny, tynki oraz szkło;
- 10) minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- 11) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej nie mniej niż 3 miejsc postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 13) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej - ulicy Kalinowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 14) w zakresie ochrony przed hałasem, nakaz zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymaganych w przepisach odrębnych;
- 15) w przypadku lokalizacji usług oświaty w zakresie ochrony przed hałasem teren kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
- 16) dopuszczenie przełożenia istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej, przyłączy na warunkach uzgodnionych z dysponentem.

## §12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

### §13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 2) nakaz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów objętych zmianą planu należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
  - c) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 8) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu oraz rozbiórki istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych wyłącznie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kleszczewo.

### §14

Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **§15**

Nie wyznacza się terenów dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **§16**

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 30%, za wyjątkiem gruntów stanowiących własność Gminy Kleszczewo, dla których ustala się stawkę 0%.

### **§17**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

### **§18**

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Henryk Lesiński**