

UCHWAŁA NR XVIII/132/2020
RADY GMINY KLESZCZEWO
z dnia 29 kwietnia 2020 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Gowarzewie – etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr XXXVII/303/2017 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Gowarzewie, Rada Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Gowarzewie – etap I, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Gowarzewie – etap I”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1a, 1b i 1c 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.

3. Zmiana planu obejmuje tereny, w granicach określonych w załączniku nr 1a, 1b i 1c do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ich ścian na powierzchni terenu;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej – **1U** i **2U**.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) dowolnych kątów nachylenia połąci dachowych oraz materiałów pokrycia dachu w przypadku lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - d) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - e) dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dojazdów wewnątrz posesji, placów manewrowych, miejsc postojowych,
 - g) obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/147, w granicach której tj. dz. o nr ewid. 487/18, 487/19, 487/20 określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży przybudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny lub możliwość lokalizacji garażu wolno stojącego;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 9,0 m z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 5,5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie większą niż 10 m;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

§ 9. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U** i **2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) wysokość zabudowy nie większą niż 10,0 m z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 3) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° - 40° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 1,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10 % powierzchni działki budowlanej.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

§ 11. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t..

§ 13. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu MN z działki o nr ewid. 487/23;
- 2) dla terenu 1U z działki o nr ewid. 661;
- 3) dla terenu 2U istniejącym zjazdem, bez możliwości bezpośredniego zjazdu z ul. Swarzędzkiej.

§ 14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się lokalizację miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na jeden lokal użytkowy;
- 3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz podłączenia do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub cieków, rowów, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - b) zwiększających retencję;
- 5) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
- 7) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, takich jak: pompy, słoneczne systemy grzewcze oraz systemy fotowoltaiczne, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 16. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Maciejewski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XVIII/132/2020
RADY GMINY KLESZCZEWO
z dnia 29 kwietnia 2020 r.

**w sprawie : zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo,
obejmującego działki położone w Gowarzewie – etap I.**

Uchwałą Nr XXXVII/303/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. Rada Gminy Kleszczewo przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Gowarzewie. Następnie zebrano wnioski i rozpoczęto prace nad opracowywaniem I etapu obejmującego część z terenów wymienionych we wspomnianej uchwale.

Powierzchnia opracowania I etapu to około 0,75 ha.

Na całym obszarze planu, obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/181/2005 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 30.09.2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 18.11.2005 r. Nr 158 poz. 4295).

Przy sporządzaniu niniejszej zmiany planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń miejscowości w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg części dróg oraz infrastruktury, a także stan władania gruntami. Wzięto także pod uwagę ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, a także zawarte w standardowych formularzach danych dla obszarów Natura 2000. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, po uzyskaniu uzgodnień i opinii - projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną, aż w końcu zebrano i rozpatrzono uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste. W planie wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają potencjalnie możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wzięto przy tym pod rozwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w formie, w jakiej zostały one opracowane na potrzeby obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, odpowiadające wymaganiom stawianym tym opracowaniom przez przepisy art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sytuowanie nowej zabudowy dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach sąsiadujących z terenami o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Są to tereny spełniające wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenie przeznaczenia dróg publicznych o odpowiednich szerokościach, co umożliwi lokalizacji chodników i dróg rowerowych;
- ze względu na niewielką powierzchnię terenów, w projekcie planu nie było możliwości przewidzenia rozwiązania umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez zaprojektowanie dróg publicznych.

Tereny 1U i 2U zlokalizowane zostały, zgodnie ze Studium w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie ze wspomnianym Studium lokalizowanie usług przewiduje się w ramach terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Zabudowa na terenie 1U zlokalizowana będzie ponad 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej.

Teren MN położony jest zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obrębie tereny drobnego biznesu z prawem zabudowy mieszkaniowej, głównie o profilu usługowym nie generującym transportu (G1).

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kleszczewo, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XV/109/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo. W toku procedury planistycznej Wójt Gminy Kleszczewo uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu zmiany planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

Wójt Gminy Kleszczewo, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia Radzie Gminy Kleszczewo projekt uchwały z załącznikami:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Gowarzewie – etap I”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1a, 1b i 1c 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.

Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Maciejewski

