

UCHWAŁA NR XXV/173/2017

RADY GMINY KLESZCZEWO

z dnia 25 stycznia 2017 r.

w sprawie : zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującego działki położone w Kleszczewie, Tulcach, Gowarzewie i Komornikach.

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 2016r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującego działki położone w Kleszczewie, Tulcach, Gowarzewie i Komornikach, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo (uchwała Nr XXXII/186/2001 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 września 2001 r. z późn. zm.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującego działki położone w Kleszczewie, Tulcach, Gowarzewie i Komornikach, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały nr:
 - a) 1a – działki położone w obrębie Kleszczewo,
 - b) 1b – działki położone w obrębie Tulce,
 - c) 1c – działki położone w obrębie Gowarzewo,
 - d) 1d - działki położone w obrębie Komorniki;
- 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. Granice zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilećroć 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) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której, musi się znajdować przynajmniej 70 % długości ściany frontowej każdego z budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych; dla garaży obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię terenu obrysu zewnętrznych ścian, w stanie wykończonym, wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 4) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym za intensywność zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 5) „usługach podstawowych nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć usługi niewymagające decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN**;
- 2) tereny zieleni, oznaczone symbolem **1Z, 2Z i 3Z**;
- 3) teren obiektów obsługi komunikacji publicznej: **K**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW**.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego:

- 1) dopuszczenie:
 - a) dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych oraz materiałów pokrycia dachu w przypadku lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

- b) lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach w granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m od działek sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) miejsc postojowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizowania ogrodzeń:
- a) pełnych od strony ulic, dróg i placów publicznych,
 - b) o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulic, dróg i placów publicznych.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu, istniejących naturalnych cieków i rowów zlokalizowanych poza terenem opracowania, z zachowaniem przepisów odrębnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej a w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń innych niż wynikające z ustaleń planu.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN**:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - c) lokalizację garaży przybudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny lub możliwość lokalizacji garażu wolno stojącego,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie większą niż 4,5 m do okapu oraz nie większą niż 9 m do głównej kalenicy i 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - dla garaży nie większą niż 3 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° - 45° z uwzględnieniem zapisów §4 pkt 1 lit a,
 - f) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - g) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego,
 - h) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu,
 - i) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - j) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,
 - k) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania garaży wykonanych z blachy i betonowych płyt ogrodzeniowych.

§ 9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z**, **2Z** i **3Z** w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie związane z zielenią nie urządzoną;
- 2) dopuszczenie rolnego użytkowania terenu;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 10. Na terenie obiektów obsługi komunikacji publicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **K** w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość nie większa niż 4 m;
- 2) dach płaski lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 3) powierzchnię zabudowy do 100 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1.

§ 11. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW i 9KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie ulic, pieszojezdni oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m²,
- 2) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych, związanych z drogami, obiektami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie przy lokalizacji nowej zabudowy i ustalania sposobu zagospodarowania działek budowlanych odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t..

§ 15. Dostęp do działek budowlanych z dróg wewnętrznych, a w przypadku braku takiej możliwości z dróg znajdujących się poza granicami opracowania zmiany planu.

§ 16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenów **MN** - zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
- 2) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, takich jak: pompy, słoneczne systemy grzewcze oraz systemy fotowoltaiczne, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

§ 18. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Lesiński

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr XXV/173/2017
RADY GMINY KLESZCZEWO
z dnia 25 stycznia 2017r.

Opracowanie zmiany planu sporządzane jest na podstawie uchwały nr XLII/307/2014 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującego działki położone w Kleszczewie, Tulcach, Gowarzewie i Komornikach. Powierzchnia obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego wynosi około 5,6 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.):

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.";

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

- a) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- f) walory ekonomiczne przestrzeni,
- g) prawo własności,
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- i) potrzeby interesu publicznego,
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii oraz zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 6,3248 ha gruntów rolnych klas III położonych w obrębie Kleszczewo projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Zmiana planu szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W zmianie planu wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Przy lokalizacji nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur

przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Zmiana planu wprowadza nowe tereny charakteryzujące się niską transportochłonnością. Teren objęty opracowaniem zmiany planu przylega do istniejących dróg publicznych. Ustalenia zmiany planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych gminy. Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego.

W roku 2016, zgodnie z wymogami ustawowymi przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętą Uchwałą nr XV/109/2016 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 24.02.2016 r. Ustalenia zmiany planu zachowują zgodność z wynikami przedmiotowej analizy. Ustalenia zmiany planu, w głównej mierze mają charakter porządkujący i wprowadzający nowe przeznaczenia terenów. Wpływ na finanse gminy, w tym na budżet gminy, będzie długoterminowo dodatni, a jego szczegóły zostały określone w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ogłoszenie Wójta Gminy Kleszczewo o przystąpieniu do opracowania zmiany planu ukazało się w dniu 19.08.2014 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Obwieszczenie Wójta Gminy Kleszczewo o przystąpieniu do opracowania zmiany planu zostało wywieszone w dniu 19.08.2014 r. na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowej zmiany w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęło 21 wniosków wyłącznie od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz instytucji branżowych. Kolejno sporządzony został projekt zmiany planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu dnia 16.03.2015 r. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia w dniu 11.06.2015 r. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Projekt zmiany planu został

wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.09.2016 r. do 29.09.2016 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 14.10.2016 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28.09.2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy.

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

Henryk Lesiński