

PP.6727.197/2011

Kleszczewo, dn. 10 sierpnia 2011 r.

### **WYPIS nr 197/2011**

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kleszczewo zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/181/2005 Rady Gminy w Kleszczewie z dn. 30 września 2005 r. i ogłoszony w Dz.U. woj. Wielkopolskiego nr 158 poz. 4295 z dn. 18 listopada 2005.

#### **obręb: Gowarzewo,**

- dz. nr ewid. 126, 205/12, 205/17, 206/4, 208/102 – teren pasów drogowych dróg gminnych na terenie w przeważającej części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą (1MJ), w pozostałej części na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (1MJ/MZ),
- dz. nr ewid. 207 – teren pasa drogowego drogi powiatowej nr 2429P (ul. Siekierska),
- dz. nr ewid. 211 – teren pasa drogowego drogi gminnej (ul. Trzecka).

## **ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 3**

**Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb środowiska kulturowego.**  
(...)

4. Z racji występowania dużej liczby stanowisk archeologicznych w liczbie 210 na terenie gminy oraz z uwagi, że zasięg stanowisk archeologicznych wyznaczonych na podstawie badań powierzchniowych nie zawsze zgodny jest z ich rzeczywistym zasięgiem, przed przystąpieniem do prac ziemnych należy uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Archeologicznych (opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu)

(...)

### **§ 4**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.**

1. Zachowanie istniejących łączników ekologicznych, zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych nie wpływających negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego i realizacja nowych.
2. Zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska o których mowa w przepisach szczególnych na terenie łączników ekologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zakaz wykorzystywania ścieków rolniczych naturalnych pochodzenia hodowlanego w bezpośredniej bliskości cieków wodnych oraz na terenach łączników ekologicznych.
4. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i wód powierzchniowych.
5. Do czasu wybudowania grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, obowiązuje budowa szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni indywidualnych.
6. Obowiązuje zasada, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana.

7. Podjęcie działań w zakresie realizacji grupowego systemu oczyszczania ścieków.
8. Utrzymanie drożności cieków wodnych.
9. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.
10. Stosowanie ekologicznych nośników energii: gaz ziemny i płynny, energia elektryczna, olej opałowy, alternatywne ekologiczne źródła energii.

## § 5

### **Komunikacja. Linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych.**

1. Adaptacja układu ulic do obecnych potrzeb przez ich modernizację i dostosowanie do parametrów technicznych ustalonych w przepisach szczegółowych.
2. Szerokości ulic w liniach rozgraniczających:  
(...)
  - d) drogi powiatowe dla nowoprojektowanych terenów poza obszarem zwartej zabudowy wsi : klasy G – 32210 ( Swarzędz – Środa ) , 32238 (Gowarzewo – Tulce) – 25 m;  
klasy Z - 32238 (Gowarzewo – Kostrzyn), 32240 (Tulce – Bugaj), 32241 (Kleszczewo – Kostrzyn), 32 246 (Krerowo – Węgierskie) – 20 m;  
klasy L - 32242, 32243, 32543 – 12 m
  - e) drogi gminne i dojazdowe – 10 m.
3. Narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach nie mniejsze niż 5x5 m.
4. Minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni:  
(...)
  - d) dla dróg powiatowych nr 32210, 32238, 32240, 32241, 32242, 32243, 32246, 32247, 32543 – 8 m dla terenów zabudowanych, 20 m dla terenów niezabudowanych.
  - e) ulic gminnych i dojazdowych KD - 6m.
- (...)
6. Dla terenów nowej zabudowy zakazuje się realizacji bezpośrednich wjazdów na drogi wojewódzkie nr 433, 434, projektowanej ekspresowej nr S5, dróg powiatowych klasy G. Obsługa komunikacyjna na tych terenach poprzez równoległe drogi zbiorcze lub skrzyżowania bezkolizyjne. Wskazana jest realizacja wjazdów zbiorczych również dla dróg powiatowych.  
Powyższy zapis nie dotyczy terenów leżących w ciągu istniejącej zabudowy (tzw.plomb) .
7. W przypadku realizacji przy istniejących drogach publicznych obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
8. Zjazdy publiczne do terenów przyległych do dróg, winny uwzględniać możliwość budowy połączeń komunikacyjnych wyposażonych w dodatkowe pasy ruchu (w prawo i w lewo). Parametry techniczne rozwiązań komunikacyjnych określone zostaną przez zarządcę drogi po szczegółowym określeniu rodzaju działalności gospodarczej na tych terenach na podstawie potrzeb funkcjonalno – ruchowych i uwzględnieniu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wszystkich uczestników.
9. Maksymalne obciążenie podczas transportu drogami powiatowymi nie może przekraczać norm zawartych w art. 39 ust.1 pkt. 3 ustawy o drogach publicznych z dnia 21.03.1985r.  
( ... )
11. Należy zachować istniejącą sieć dróg dojazdowych (polnych), odchodzących od ciągów komunikacyjnych klasy KD, KDP, KDW w celu zapewnienia dojazdu dla istniejących i nowoprojektowanych terenów oraz obsługi zaplecza rolniczego. Włączenia do powyższych dróg muszą spełniać warunki bezpieczeństwa drogowego.
12. Przebudowa lub modernizacja dróg zlokalizowana w granicach stanowisk archeologicznych musi być uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków .

## § 6

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej, obsługującej wszystkie jednostki osadnicze z istniejących ujęć wody. Dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych lub zaopatrzenie z zewnętrznych sieci wodociągowych.
2. Ustala się obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia do grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków. Realizacja systemu zgodnie z projektem rozwiązania gospodarki ściekowej.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących i projektowanych sieci SN 15 kV, istniejących i projektowanych stacji transformatorowych i linii rozprawdzających 0,4 kV.
4. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji.
5. W przypadku realizacji nowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren do ich lokalizacji.
6. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu wg. PN-75/E-05100-1.
- (...)
8. Zaopatrzenie w gaz ziemny istniejącym systemem sieci rozprawdzających ze stacji redukcyjno – pomiarowych I<sup>o</sup>, zlokalizowanych w Tulcach i Śródcie na gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 relacji Krobia – Poznań – Piła.
9. Systematyczna rozbudowa i modernizacja systemów telekomunikacyjnych.
10. Zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę.
11. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie, zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych.
12. Lokalizacja liniowych urządzeń infrastrukturalnych w liniach rozgraniczających istniejącego układu ulic i dróg, lecz poza ich pasami drogowymi, a wzdłuż nowoprojektowanych odcinków dróg publicznych w pasach dla lokalizacji infrastruktury technicznej.
- (...)
14. Stosowanie zorganizowanego systemu segregacji i wywozu odpadów.

## § 7

### Ustalenia inne

1. Zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy na terenach upraw polowych za wyjątkiem rozbudowy istniejących siedlisk gospodarczych lub powstania nowych siedlisk pod warunkiem przestrzegania ustaleń planu z zakresu kulturowego, ochrony środowiska, komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Możliwe jest prowadzenie innej działalności niż rolnicza w granicach istniejących gospodarstw rolnych (zabudowie zagrodowej) w ramach restrukturyzacji gospodarstw rolnych. Prowadzona działalność nie może stanowić zagrożenia ani uciążliwości do środowiska, ludzi i zwierząt.
3. Zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy na istniejących terenach leśnych.

## ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 8

**Funkcje terenów oraz warunki kształtowania ich zabudowy i sposób zagospodarowania.**

#### **CZĘŚĆ I – GOWARZEWO, TANIBÓRZ, SZEWCZE**

**1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 symbolem 1MJ, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) Funkcja podstawowa – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- 2) Funkcja uzupełniająca – usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza.
- 3) Funkcja wykluczona – uciążliwa działalność produkcyjna i przetwórcza.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu, które muszą zapewnić bezpieczną i zgodną z normami technicznymi dostępność do drogi publicznej z uwzględnieniem ustaleń § 5 oraz być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg publicznych i obowiązującymi przepisami prawa,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji usług i działalności rzemieślniczej, które związane są z wytwarzaniem odpadów niebezpiecznych, ścieków technologicznych, pyłów i gazów,
  - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją uzupełniającą rzemieślniczą wbudowaną – 600 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i odrębnych budynków usługowych – 800 m<sup>2</sup>,
- 5) Parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
  - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu,
  - c) w budynkach mieszkalnych dachy wielospadowe,
  - d) ustala się wysokość zabudowy budynków gospodarczych do 5 m licząc od poziomu terenu do linii okapu,
  - e) linie zabudowy jak w rozdziale II § 5 pkt. 4 d, e,
  - f) przy zabudowie stanowiącej uzupełnienie zabudowy istniejącej przy drodze publicznej, budynki należy sytuować w linii zabudowy większości budynków przy tej ulicy,
  - g) budowa nowych obiektów w skali architektonicznej w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.

**2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 1 symbolem 1MJ/MZ, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) Funkcja podstawowa – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe.
- 2) Funkcja uzupełniająca – usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza.
- 3) Funkcja wykluczona – uciążliwa działalność produkcyjna i przetwórcza.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu, które muszą zapewnić bezpieczną i zgodną z normami technicznymi dostępność do drogi publicznej,

- b) wprowadza się zakaz lokalizacji usług i działalności rzemieślniczej, które związane są z wytwarzaniem odpadów niebezpiecznych, ścieków technologicznych, pyłów i gazów,
  - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją uzupełniającą rzemieślniczą wbudowaną – 600 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej i odrębnych budynków usługowych – 800 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – 2000 m<sup>2</sup>.
- 5) Parametry zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
  - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu,
  - c) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
  - d) ustala się wysokość zabudowy budynków gospodarczych do 6 m licząc od poziomu terenu do linii okapu,
  - e) linie zabudowy jak w rozdziale II § 5 pkt. 4 d, e,
  - f) przy zabudowie stanowiącej uzupełnienie zabudowy istniejącej przy drodze publicznej, budynki należy sytuować w linii zabudowy większości budynków przy tej ulicy,
  - g) budowa nowych obiektów w skali architektonicznej w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.

(...)

## ROZDZIAŁ IV

### USTALENIA KOŃCOWE

#### § 9

Na podstawie art. 10 ust.3, w związku z art.36 ust. 3 – ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Ustala się stawkę procentową dla następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:

- 1) MJ – 20%
- 2) MJ/MZ – 20%
- 3) MZ – 10%
- 4) MW – 20%
- 5) DG/M – 15%
- 6) DG – 15%
- 7) DR – 15%
- 8) AG – 15%
- 9) UP – 15%

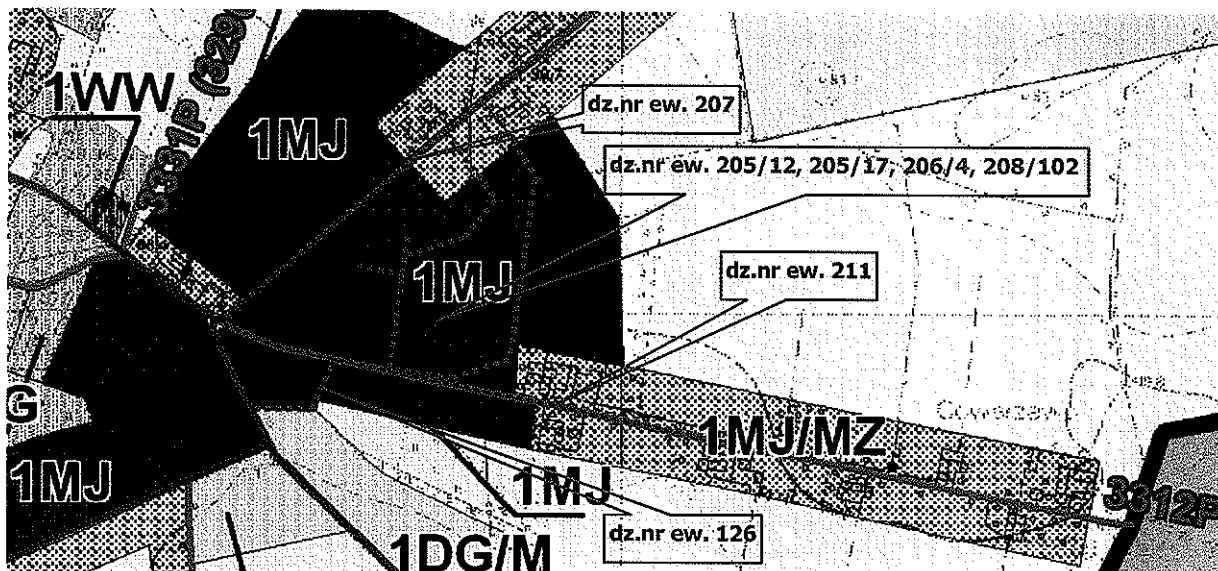
(...)

Z up. Wójta  
*Łukasz Bozler*  
Podinspektor d/s inwestycji

PP.6727.197/2011

**WYRYS nr 197/2011**

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kleszczewo zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/181/2005 Rady Gminy w Kleszczewie z dn. 30 września 2005 r. i ogłoszonego w Dz.U. woj. Wielkopolskiego nr 158 poz. 4295 z dn. 18 listopada 2005.



**obręb : GOWARZEWO,**

\*\*\*\*\* - teren objęty wyrysem z m.p.z.p. gm. Kleszczewo,

**Oznaczenie :**

dz. nr ewid. 126, 205/12, 205/17, 206/4, 208/102 – teren pasów drogowych dróg gminnych na terenie w przeważającej części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą (1MJ), w pozostałej części na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (1MJ/MZ),

dz. nr ewid. 207 – teren pasa drogowego drogi powiatowej nr 2429P (ul. Siekierska),

dz. nr ewid. 211 – teren pasa drogowego drogi gminnej (ul. Trzecka).

Z up. Wójta  
**Łeśzek Bzider**  
Podinspektor d/s Inwestycji