



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 listopada 2025 r.

Poz. 8701

UCHWAŁA NR XVIII/164/2025 RADY GMINY KLESZCZEWO

z dnia 20 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującego teren w rejonie ulic Agrestowej, Truskawkowej, Malinowej, Jeżynowej, Porzeczkowej, Poziomkowej, Roślinnej, Ogrodowej, Owocowej, Winogronowej, Oliwkowej i Borówkowej w miejscowości Gowarzewo, obręb ewidencyjny Gowarzewo, gmina Kleszczewo - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Kleszczewo, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmujący teren w rejonie ulic Agrestowej, Truskawkowej, Malinowej, Jeżynowej, Porzeczkowej, Poziomkowej, Roślinnej, Ogrodowej, Owocowej, Winogronowej, Oliwkowej i Borówkowej w miejscowości Gowarzewo, obręb ewidencyjny Gowarzewo, gmina Kleszczewo - etap I.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni 20,55 ha, zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w gminie Kleszczewo, w miejscowości Gowarzewo, w rejonie ulicy Siekierzeckiej, przy granicy z gminą Kostrzyn.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmujący teren w rejonie ulic Agrestowej, Truskawkowej, Malinowej, Jeżynowej, Porzeczkowej, Poziomkowej, Roślinnej, Ogrodowej, Owocowej, Winogronowej, Oliwkowej i Borówkowej w miejscowości Gowarzewo, obręb ewidencyjny Gowarzewo, gmina Kleszczewo - etap I", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 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;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 3. Zakres przestrzenny planu miejscowego wynika z uchwały Nr LVII/487/2023 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego teren w rejonie ulic Agrestowej, Truskawkowej, Malinowej, Jeżynowej, Porzeczkowej, Poziomkowej, Roślinnej, Ogrodowej, Owocowej, Winogronowej, Oliwkowej i Borówkowej w miejscowości Gowarzewo, obręb ewidencyjny Gowarzewo, gmina Kleszczewo - i obejmuje etap I opracowania.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu przeznaczonym do parkowania - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;
- 4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku.

§ 5. 1. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W zakresie terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarte w planie ustalenia zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW i 11MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB, 8MNB i 9MNB;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony symbolem MNS;

- 4) tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U 3U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR;
- 7) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM.

§ 7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB, 8MNB i 9MNB dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów szczegółowych.

§ 9. 1. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, aluminium, miedź, stal nierdzewna.

2. Na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru.

3. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w ust. 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 10. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką lub dachówką fotowoltaiczną (solarną).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 12. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oraz terenu usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów usług obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 15. 1. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

2. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 16. 1. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach.

2. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 1,5 m².

§ 17. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów.

§ 18. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy falistej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 19. Z uwagi na stanowiska archeologiczne nr AZP 53-30/52 i AZP 53-30/53 ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu należy prowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW i 11MNW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

§ 21. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe.

§ 22. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW i 11MNW ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,90;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,35;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,45;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,35.

§ 24. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych symbolami 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB, 8MNB i 9MNB:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

§ 25. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 26. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolami 1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB, 5MNB, 6MNB, 7MNB, 8MNB i 9MNB ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,10;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,65;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,55;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,30.

§ 28. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczonym symbolem MNS:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

§ 29. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 30. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem MNS ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,10;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,65;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,55;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,25.

§ 32. Na terenach usług, oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 11,0 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury);

3) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 33. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 2) dachy płaskie.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,80;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,40;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 35. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem MW-U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków łączących ww. funkcje;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

§ 36. Dla budynków usługowych lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków łączących ww. funkcje ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe.

§ 37. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 38. Na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,90;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,35;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,45;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,35.

§ 39. Na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym symbolem RZM:

- 1) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych lub posiadających część mieszkalną;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z zachowaniem gabarytów określonych jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MNW;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków niemieszkalnych na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszcza się realizację budowli rolniczych;

6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków gospodarczo-garażowych do 12,0 m,
- b) dla budowli rolniczych do 18,0 m;
- c) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

§ 40. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem RZM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne.

§ 41. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem RZM ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,2;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,65;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,45;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,25.

§ 42. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalno-usługowym oraz minimum 1,5 miejsca przeznaczonego do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w budynkach mieszkalno-usługowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach usługowych.

4. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MNW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m²;
- 2) MNB ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 400 m²;
- 3) MNS ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 200 m²;
- 4) U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) MW-U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m².

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 45. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNW powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 600 m²;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami MWB powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 400 m²;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami MNS powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 200 m²;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m²;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m².
- 6) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 5,0 m;
- 7) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 46. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

3. W odniesieniu do budynków krytych dachem innym niż dopuszczony w planie dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowego rodzaju dachu, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju budynku i ilości kondygnacji na danym terenie.

§ 47. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 48. Ustala się zachowanie pasów technologicznych, w których:

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m od osi linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;
- 2) budynki mieszkalne należy lokalizować w odległości co najmniej 7,0 m od osi linii elektroenergetycznych SN;
- 3) budynki mieszkalne należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m od kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV;
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasach technologicznych, o których mowa w punktach 1-3 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

1. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49. Ustala się nakaz realizowania liniowych elementów uzbrojenia terenu w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz przebudowy i remontów istniejących liniowych elementów uzbrojenia terenu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 50. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, zlokalizowanych poza granicami planu oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 51. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

§ 52. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

§ 53. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejącego uzbrojenia terenu oraz realizację nowych jego elementów, przy zachowaniu ustaleń planu oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia ciepła: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia ciepła do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 54. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w wysokości 30%.

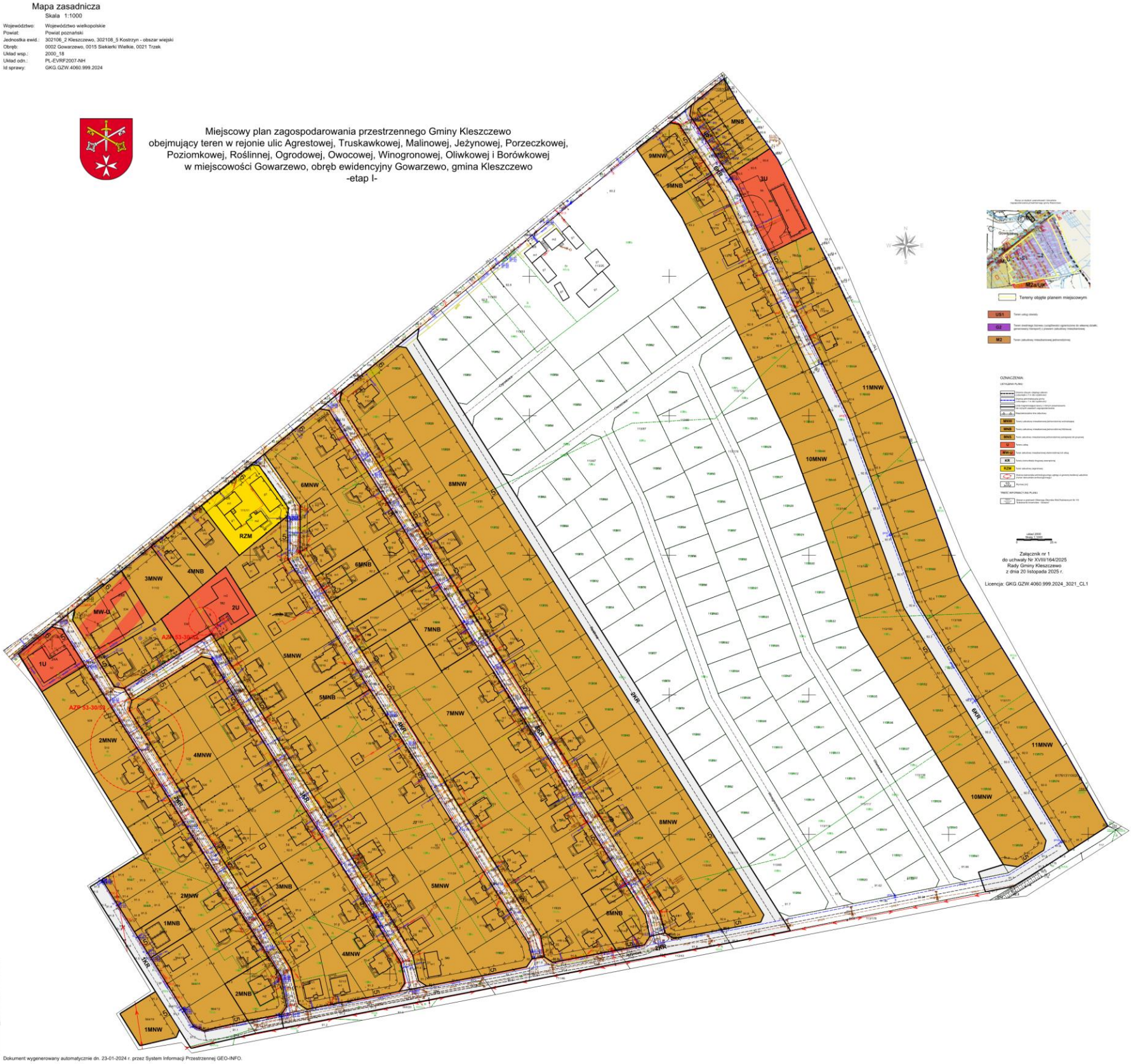
DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Dorota Wys



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/164/2025

Rady Gminy Kleszczewo

z dnia 20 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującego teren w rejonie ulic Agrestowej, Truskawkowej, Malinowej, Jeżynowej, Porzeczkowej, Poziomkowej, Roślinnej, Ogrodowej, Owocowej, Winogronowej, Oliwkowej i Borówkowej w miejscowości Gowarzewo, obręb ewidencyjny Gowarzewo, gmina Kleszczewo - etap I

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującego teren w rejonie ulic Agrestowej, Truskawkowej, Malinowej, Jeżynowej, Porzeczkowej, Poziomkowej, Roślinnej, Ogrodowej, Owocowej, Winogronowej, Oliwkowej i Borówkowej w miejscowości Gowarzewo, obręb ewidencyjny Gowarzewo, gmina Kleszczewo - etap I - etap I został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.09.2025 r. do 08.10.2025 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 06.10.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Kleszczewie, o godzinie 13.00, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji publicznej nie wniesiono uwag.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 23.10.2025 r. włącznie, do Urzędu Gminy Kleszczewo wpłynęła jedna uwaga w przedmiotowej sprawie. Uwaga dotyczyła zgody na zmniejszenie odległości od granicy działki dla planowanej budowy domku gospodarczego. Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kleszczewo na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stwierdzono o nieuwzględnieniu uwagi.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Kleszczewo podejmuje rozstrzygnięcie o utrzymaniu rozstrzygnięcia dokonanego przez Wójta Gminy Kleszczewo - tj. o odrzuceniu ww. uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/164/2025

Rady Gminy Kleszczewo

z dnia 20 listopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Kleszczewo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/164/2025

Rady Gminy Kleszczewo

z dnia 20 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę