**UCHWAŁA NR VIII/37/2024**
**RADY MIEJSKIEJ W KLECZEWIE**

z dnia 3 września 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniui zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałąNr LXXVI/570/2023 Rady Miejskiej w Kleczewie z dnia 18 kwietnia 2023 r., Rada Miejska w Kleczewie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kleczew", uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kleczewie Nr XI/96/2019 z dnia 18 czerwca 2019 r. ze zmianami.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Plan miejscowy obejmuje obszar określony na załączniku graficznym nr 1 położony w obrębach geodezyjnych Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew" wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kleczew – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kleczewie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kleczewie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

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

1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy, związany z funkcją terenu;
2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty oraz urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii względem granicy działki lub innego elementu odniesienia;
4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zajętej zabudowanej budynkami, budowlami rolniczymi i wiatami oraz urządzeniami fotowoltaicznymi i magazynami energii do powierzchni działki budowlanej;
5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa infrastruktury technicznej KWB „Konin".

6) granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowych;

7) granica strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych;

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN-U;

2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RZM;

3) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US, 2US, 3US;

4) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P;

5) tereny usług lub produkcji lub elektrowni słonecznej oznaczone symbolami 1U-P-PEF, 2U-P-PEF, 3U-P-PEF, 4U-P-PEF;

6) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem PEF;

7) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP;

8) tereny lasów oznaczone symbolami 1L, 2L, 3L, 4L;

9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS;

10) teren elektroenergetyki oznaczony symbolem IE;

11) tereny dróg głównych oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG;

12) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL;

13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR;

14) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem KKK.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:

   a) od strony dróg okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 1,5 m,

   b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a także ich rozbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,

   c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie dróg wojewódzkich wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;

2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem MN-U z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;

4) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 $m^2$.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) w zakresie ochrony gruntów i wód:

a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,

b) nakaz podczyszczania, odtłuszczania, neutralizowania ścieków przemysłowych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed odprowadzeniem tych ścieków do systemu oczyszczania, z dopuszczeniem tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód,

d) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,

e) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i melioracyjnych;

2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

- MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;

4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;

5) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:

a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej na obszarach pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,

b) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,

c) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a).

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach terenu górniczego „Pątnów”;

2) zakaz realizacji nowej zabudowy w zasięgu obszaru udokumentowanego osuwiska, zgodnie z rysunkiem planu;

3) nakaz uwzględnienia geologiczno-inżynierskich lub geotechnicznych warunków podłożą przed realizacją prac związanych z zagospodarowaniem i zabudową w zasięgu obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojść i dojazdów,

b) dla terenów innych niż rolne i leśne, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia – 2 $m^2$,

- minimalna szerokość frontu – 2,0 m,

- kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 5, o szerokości:

a) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony,

b) dla linii średniego napięcia 30 kV – po 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony;

2) strefę infrastruktury technicznej KWB „Konin”, w której dopuszcza się zachowanie istniejącego przenośnika taśmowego węgla i linii elektroenergetycznej 30 kV z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem kopalni;

3) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w strefach ochronnych elektrowni wiatrowych i w strefach ochronnych elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych na rysunkach planu;

4) strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy, przebudowy i remontu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

- układ dróg lokalnych oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

- przyległe drogi główne dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych niższych klas technicznych lub dróg wewnętrznych;

c) parametry terenów dróg głównych oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) parametry terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR:

- lokalizacja dróg wewnętrznych,
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) parametry terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem KKK:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania linią kolejową,

g) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny,
- 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 6 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych, składach, magazynach,
- 1 miejsce postojowe na każdy teren elektrowni słonecznej,

h) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie kubatury budynków,

i) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych,

c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) na obszarach nieobjętych kanalizacją sanitarną dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągowej, a na obszarach nieobjętych siecią gazociągową ze źródeł indywidualnych,

   b) docelowe podłączenie wszystkich terenów objętych planem do sieci gazowej,

   c) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

   b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz budowy po nowej trasie lub skablowania,

   c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych – zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

   a) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,

   b) nakaz uwzględnienia dróg przeciwpożarowych podczas realizacji inwestycji.

**§ 14.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 2.
## Przepisy szczegółowe

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem MN-U:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego lub budynku usługowego,

b) budynku garażowo-gospodarczego,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,90,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku usługowego i budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 7,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- budynku mieszkalnego i budynku mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku usługowego i budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub spadziste dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

e) pokrycie dachów spadzistych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 600 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 $m^2$, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zabudowy zagrodowej oznaczonym symbolem RZM:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,

b) budynku inwentarskiego,

c) budynku garażowo-gospodarczego i wiaty,

d) budowli rolniczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,90,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 50%,

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy i budowli rolniczych:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku inwentarskiego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,

- budowli rolniczych – nie więcej niż 25,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynki inwentarskiego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub spadziste dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

e) pokrycie dachów spadzistych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,

- dla budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dowolne,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami 1US, 2US, 3US:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych o funkcji hotelowej, gastronomicznej, sportowej, kultury, rozrywki, w tym amfiteatru,

b) boisk sportowych, kortów tenisowych, placów zabaw dla dzieci, pól do gier i zabaw, basenów kąpielowych, pomostów, torów wyścigowych, torów saneczkowych, stoków narciarskich, ogrodów sensorycznych oraz innych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) wybiegów dla psów,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,90,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

d) geometria głównych połaci dachowych – dowolna

e) pokrycie dachów spadzistych: dowolne,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 1 000 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 $m^2$, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach usług lub produkcji oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) zieleni izolacyjnej,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,80,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 15,0 m,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

c) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub spadziste dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

d) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 2 000 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 $m^2$, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach usług lub produkcji lub elektrowni słonecznej oznaczonych symbolami 1U-P-PEF, 2U-P-PEF, 3U-P-PEF, 4U-P-PEF:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) zieleni izolacyjnej,

e) urządzeń fotowoltaicznych,

f) magazynów energii,

g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

h) placów manewrowych,

i) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,80,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla realizacji zabudowy – 60%,

- dla realizacji urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – 90%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla realizacji zabudowy – 10%,

- dla realizacji urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – 5%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budynku usługowego, budynku biurowo-administracyjnego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 15,0 m,

- urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 10,0 m,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

c) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub spadziste dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 2 000 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 $m^2$, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie elektrowni słonecznej oznaczonym symbolem PEF:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń fotowoltaicznych,

b) magazynów energii,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) placów manewrowych,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,90,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 5%,

3) ustala się maksymalną wysokość urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 10,0 m;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 2 000 $m^2$,

b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 $m^2$, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni urządzonej,

b) ścieżek pieszych i rowerowych,

c) dojść i dojazdów,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach lasów oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L, 4L:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dróg leśnych,

c) urządzeń melioracji wodnych.

**§ 23.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami 1WS, 2WS:

1) zachowuje się istniejące rowy melioracyjne;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) urządzeń melioracyjnych.

**§ 24.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na terenie elektroenergetyki oznaczonym symbolem IE:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni izolacyjnej,

c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,90,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 20,0 m,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 $m^2$.

## Rozdział 3.
## Przepisy końcowe

**§ 25.** Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

**§ 26.** Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/37/2024

Rady Miejskiej w Kleczewie

z dnia 3 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KLECZEWIE**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy i Miasta Kleczew w sprawie braku uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Miejskiej w Kleczewie nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/37/2024

Rady Miejskiej w Kleczewie

z dnia 3 września 2024 r.

# ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KLECZEWIE

w sprawie **sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami) Rada Miejskiej w Kleczewie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

1) komunikacji – projektowane tereny dróg lokalnych;

2) infrastruktury technicznej – sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;

2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kleczew;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kleczew;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:

a) dotacji Unii Europejskiej,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/37/2024
Rady Miejskiej w Kleczewie
z dnia 3 września 2024 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH: CEGIELNIA, GENOWEFA, KLECZEW, SŁAWOSZEWEK I SŁAWOSZEWO NA OBSZARZE GMINY I MIASTA KLECZEW

**ZAŁĄCZNIK NR 1**
**DO UCHWAŁY NR VIII/37/2024**
**RADY MIEJSKIEJ W KLECZEWIE Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2024 R.**

**OZNACZENIA**

OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- RZM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U-P – TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- U-P-PEF – TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- PEF – TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- L – TEREN LASÓW
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- IE – TEREN ELEKTROENERGETYKI
- KDG – TEREN DRÓG GŁÓWNYCH
- KDL – TEREN DRÓG LOKALNYCH
- KR – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KKK – TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- STREFA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KIM "KONA"
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ELEKTROWNI WIATROWYCH

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA KLECZEW
- ORIENTACYJNY ZASIĘG ZBIORNIKÓW WODNYCH
- OBSZAR UDOKUMENTOWANEGO OSUWISKA
- OBSZAR ZASROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
- PAS TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- PAS TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 30 kV
- STREFA OCHRONNA OBSZARU KOLEJOWEGO
- LINIE WYWAŁKOWE [m]

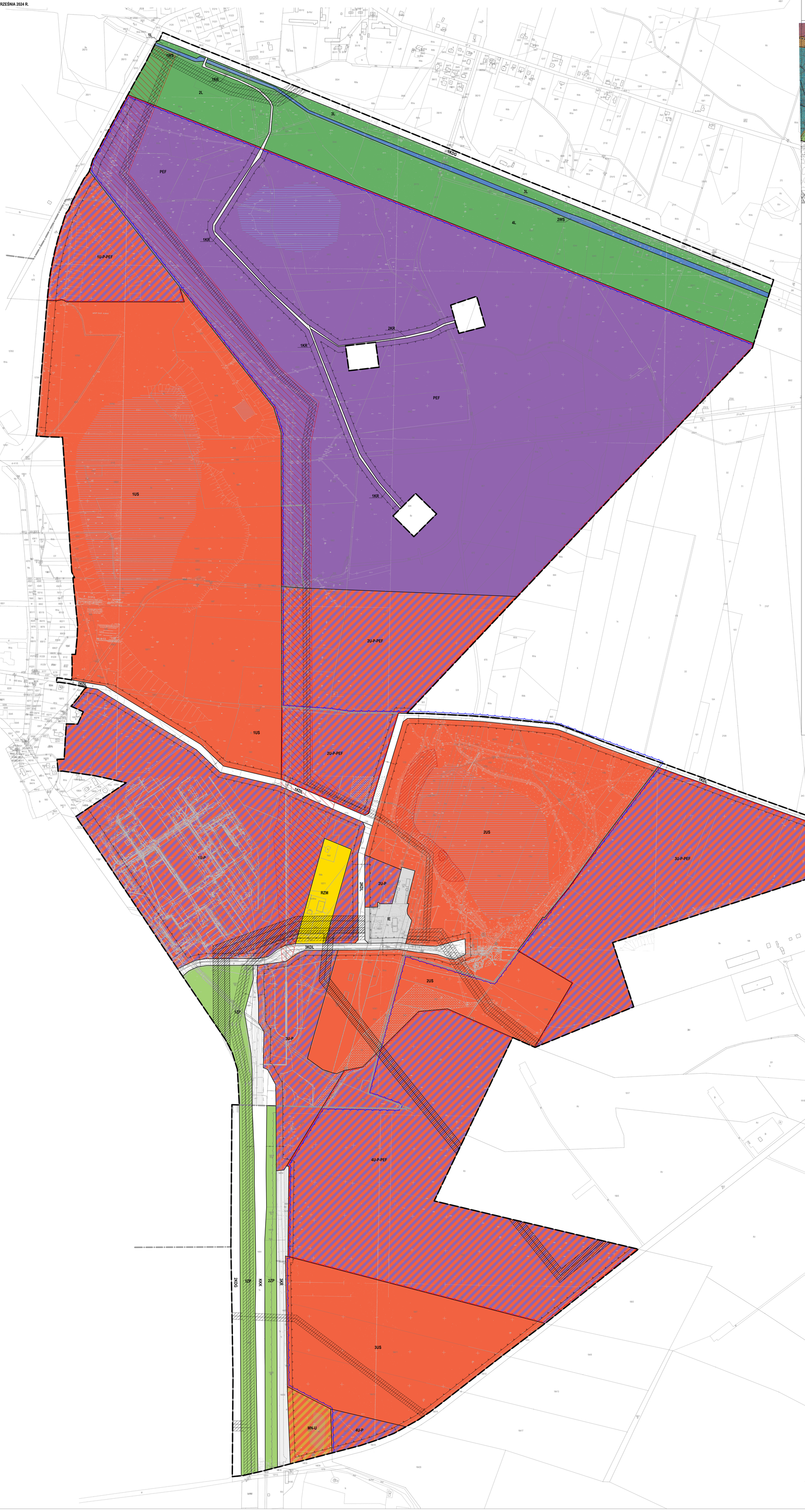
OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH: - TERENU OGRANICZONO "PATNOW"

N

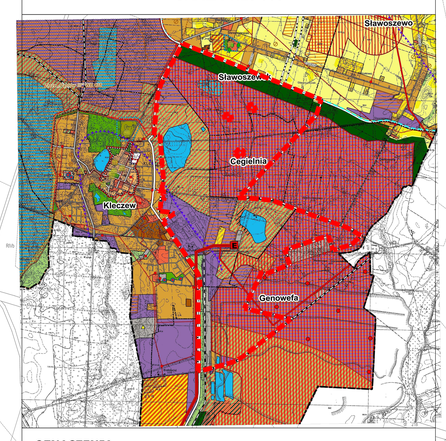
**SKALA 1:2000**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 6
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO




## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KLECZEW Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:20 000




## OZNACZENIA

### OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA POWIATU
- GRANICA GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

### KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY ZABUDOWY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ
- TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY INFRASRTUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
- TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW

### OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (II-III)
- TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IV-VI)
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ
- TERENY LEŚNE
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA
- GRANICA POWIDZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA POWIDZKO-BIENISZEWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "POJEZIERZE GNIEŹNIEŃSKIE"
- POMNIKI PRZYRODY
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH
- ZASIĘG LEJA DEPRESJI KOMPLEKSU CZWARTORZĘDOWEGO
- ZASIĘG LEJA DEPRESJI KOMPLEKSU TRZECIORZĘDOWO-KREDOWEGO
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144
- OSUWISKA
- TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

### OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANCIA STREFY "W" ŚCISŁEJ OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY "OW" OCHRONY ZEWIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

### KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE ISTNIEJĄCE
- DROGI POWIATOWE PROJEKTOWANE
- DROGI GMINNE PROJEKTOWANE
- LINIA KOLEJOWA
- PROJEKTOWANA ŚCIEŻKA PIESZO-ROWEROWA

### KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV ISTNIEJĄCE
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV PROJEKTOWANE
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV ISTNIEJĄCE
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV PROJEKTOWANE
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV KABLOWE PROJEKTOWANE
- E – GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- ROPOCIĄG PRZESYŁOWY WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- R – PRZEPOMPOWNIA RUROCIĄGU NAFTOWEGO
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- UJĘCIA WODY
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- ELEKTROWNIE WIATROWE

### STREFY OCHRONNE

- GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PODJEŚCIA LOTNISKA WOJSKOWEGO POWIDZ

### OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

- OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**Uzasadnienie**

**DO UCHWAŁY NR VIII/37/2024**

**RADY MIEJSKIEJ W KLECZEWIE**

**z dnia 3 września 2024 r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew wykonano w oparciu o Uchwałę Nr LXXVI/570/2023 Rady Miejskiej w Kleczewie z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo na obszarze gminy i miasta Kleczew.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie geodezyjnym Cegielnia, Genowefa, Kleczew, Sławoszewek i Sławoszewo. W planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren zabudowy zagrodowej, tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług lub produkcji, tereny usług lub produkcji lub elektrowni słonecznej, tereny elektrowni słonecznej, tereny zieleni urządzonej, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren elektroenergetyki, tereny dróg głównych, tereny dróg lokalnych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i teren komunikacji kolejowej.

Plan miejscowy zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kleczew", uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kleczewie Nr XI/96/2019 z dnia 18 czerwca 2019 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

7)prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9)potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11)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 – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1)interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

2)analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1)kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2)lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

3)zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;

4)dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych

na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kleczew, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/235/2016 z dnia 29 listopada 2016 r., zgodnie z którą uwzględnienie wniosków w sprawie zmiany dokumentów planistycznych wymagać będzie „bieżącego dostosowywania ustaleń planów miejscowych realizowanych w przyjętej praktyce polegającej na zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze gminy i miasta Kleczew".

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.