UCHWAŁA NR VI/46/2015
RADY GMINY DRAWSKO

z dnia 25 marca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko – dla wsi Kwiejce Nowe

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Gminy Drawsko uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko dla wsi Kwiejce Nowe nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko uchwalonego uchwałą Nr XX/138/2000 Rady Gminy Drawsko z dnia 20.04.2000 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko dla wsi Kwiejce Nowe obejmujący działkę nr 168/6 - o powierzchni 1,0067 ha, przedstawioną na rysunku nr 1, zwanym dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku nr 1 w skali 1:1000, zwanym dalej „rysunkiem".

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, o których mowa w ust. 2, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko, dla wsi Kwiejce Nowe, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko, wsi Kwiejce Nowe 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę budynkami i budowlami nadziemnymi o funkcji użytkowej budynku (z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej), obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy;
2) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy (budynków i budowli nadziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków altan, wiat), mierzonej po zewnętrznym obrysie budynku lub budowli, (zaliczonej do kubatury brutto budynku zgodnie z przepisami Prawa budowlanego) do powierzchni działki budowlanej;
3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowej od 20°do 45°.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania;
2) przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 4. Obowiązują określone na rysunku oznaczenia graficzne:

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

2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

1) wyposażenie, terenu przeznaczonego pod zabudowę w zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowo w zbiorowy odbiór ścieków bytowych, do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę lokalnych ujęć wody zasilanych z wód podziemnych i gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na ścieki;

2) ochronę ziemi poprzez zorganizowany system odbioru odpadów zgodnie z przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) ochronę przed hałasem poprzez utrzymanie hałasu na poziomie dopuszczalnym dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska;

4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych emitujących pola elektromagnetyczne przekraczające poziomy dopuszczalne na terenach przeznaczonych pod zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi i w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych;

5) ochronę powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi do Prawa ochrony środowiska określającymi dopuszczalne poziomy emisji zanieczyszczeń do środowiska;

6) dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia ustala się na terenach przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy i minimalne wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego;

7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

2. Wieś Kwiejce Nowe leży:

1) w strefie chronionego krajobrazu „Puszczy Noteckiej” - na tym obszarze obowiązują ustalenia prawa miejscowego dotyczące tego obszaru;

2) w granicach obszaru Natura 2000 „Puszczy Noteckiej PLB300015 - w obszarze specjalnej ochrony ptaków, na tym obszarze obowiązują ustalenia planu ochrony tego obszaru.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Dla działki nr 168/6 o powierzchni 1,0067 ha, objętej planem, ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku MU

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która winna stanowić min. 50 % powierzchni zabudowy budynkami, przeznaczeniem dopuszczalnym funkcja usługowa związana z turystyką i rekreacją (np. punkt informacji turystycznej, wypożyczalnia rowerów itp.);

2) zakaz lokalizacji warsztatów naprawy samochodów;

3) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) na działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, budynki usługowe, gospodarcze w tym garażowy oraz altana i wiata, dopuszcza się realizację budynku o łączonej funkcji np. mieszkalno-usługowo-gospodarczo-garażowego;

5) budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy lub mieszkalno-usługowo-gospodarczo-garażowy należy realizować:

   a) o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m,

   b) z dachem stromym symetrycznym dwu lub wielospadowym o kącie pochylenia połaci dachu od 25° do 45°;

6) budynek usługowy, gospodarczy, garażowy, wiatę lub altanę należy realizować:

   a) o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 6 m,

   b) z dachem jedno lub dwuspadowym o kącie pochylenia połaci dachowej do 45°, dopuszcza się inną geometrię dachu;

7) minimalna intensywność zabudowy budynkami 1% powierzchni działki budowlanej, maksymalna intensywność zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;

8) teren powierzchni biologicznie czynnej, przeznaczonej pod zieleń i wodę winien stanowić minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

9) na działce należy zrealizować miejsca parkingowe w ilości min. 2 stanowiska na jedno mieszkanie w tą liczbę wlicza się miejsca w garażu oraz min. 1 stanowisko na 50 m² powierzchni zabudowy budynku usługowego;

10) zasady podziału na działki budowlane:

   a) minimalna szerokość działki 20 m,

   b) minimalna powierzchnia działki 1000 m².

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię z istniejącego systemu elektroenergetycznego złożonego z linii kablowych niskiego napięcia, linii napowietrznych średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;

2) zaopatrzenie w wodę:

   a) tymczasowo z lokalnego ujęcia wody (ze studni),

   b) docelowo z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków bytowych:

   a) tymczasowo do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe,

   b) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez układ kanałów grawitacyjnych oraz przepompowni i rurociągów tłocznych, tworzących system sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki przekazywane będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do środowiska na terenie działki budowlanej;

5) obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu łączności, z linii kablowych, telekomunikacji i telewizji kablowej, ułożonych w pasach dróg z możliwością dalszej rozbudowy systemu i sieci;

6) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę, projektuje się indywidualne systemy grzewcze z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub przy wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii;

7) gospodarowanie odpadami:

   a) gromadzenie odpadów w przystosowanych do tego pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z ustawą o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

   b) masy ziemne powstające w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować na terenie nieruchomości w celu ukształtowania terenu, pod warunkiem nie przekroczenia standardów jakości gleby i ziemi lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) z odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

8) na całym terenie objętym niniejszym planem mogą być realizowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 9. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Drawsko.

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

Uzasadnienie

Po podjęciu przez Radę Gminy Drawsko uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko, dla wsi Kwiejce Nowe Wójt Gminy Drawsko przeprowadził procedurę planistyczną. W trybie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione w projekcie planu. Do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Na etapie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu wpłynęła uwaga do przedmiotowego projektu planu. Dotyczyła ona zmiany projektowanego przeznaczenia terenu z MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Uwaga została uwzględniona. Nastepnie projekt planu został w niezbędnym zakresie ponownie uzgodniony. Na etapie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego projektu planu Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego uchwałą nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko. W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

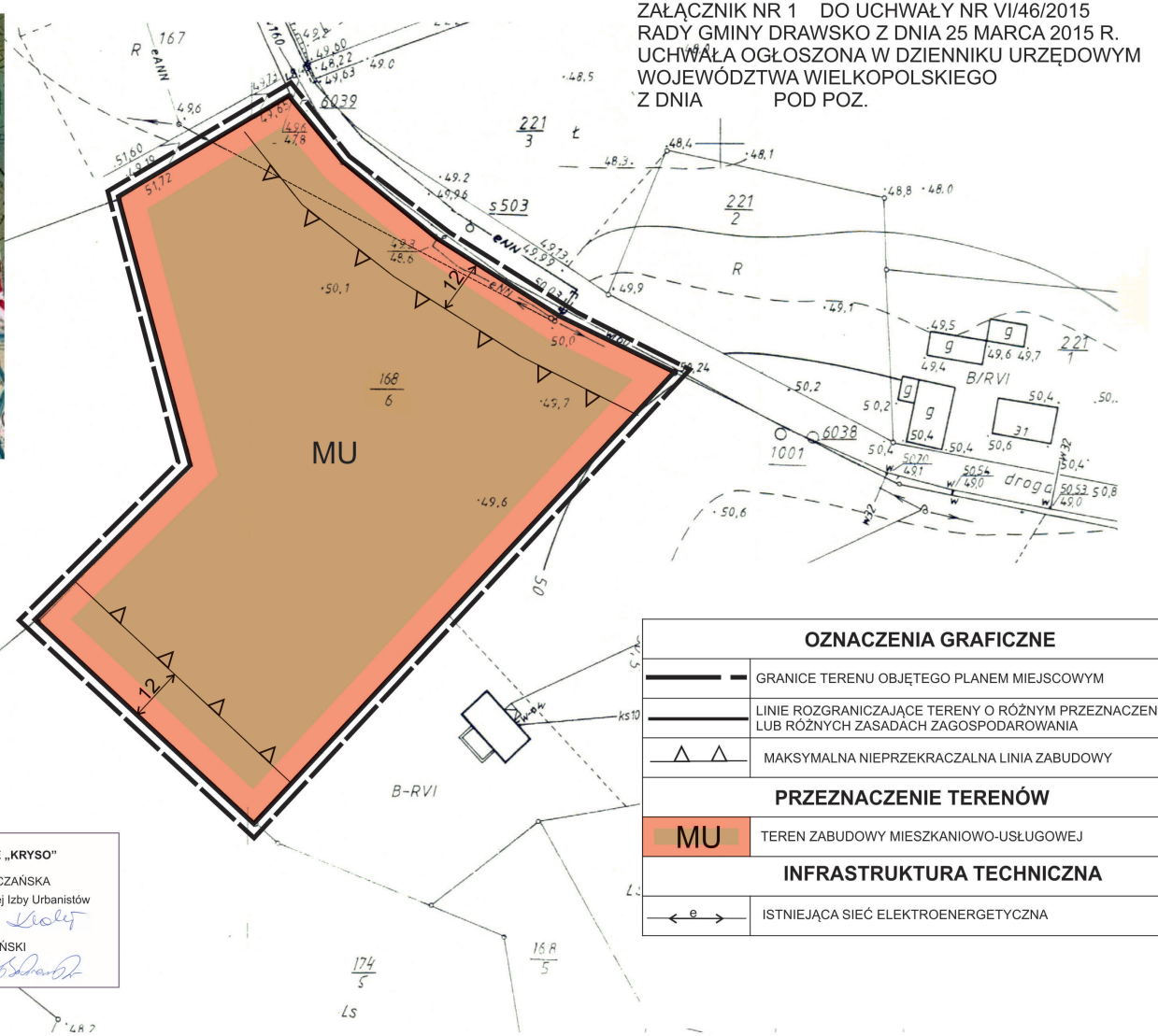
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO WSI KWIEJCE NOWE SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DRAWSKO SKALA 1:20000



RYSUNEK NR 1
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/46/2015
RADY GMINY DRAWSKO Z DNIA 25 MARCA 2015 R.
UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
Z DNIA POD POZ.



Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
w Czarnkowie

Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 1985
i zaewidencjonowano pod nr 1822/2013

Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych

Czarnków, dnia 31 LIP 2013 z up. STAROSTY
(imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)
mgr inż. Danuta Rychlewska-Słodowa
GEODETA

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
w Czarnkowie

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010, Nr 193, poz.1287 z późn.zm.)

Czarnków, dnia 31 LIP 2013 z up. STAROSTY
(imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)
mgr inż. Danuta Rychlewska-Słodowa
GEODETA

PROJEKTOWANIE URBANISTYCZNE „KRYSO"
mgr inż. arch . KRYSTYNA SOBIESZCZAŃSKA
Nr Z-250 Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów
mgr inż. arch. WITOLD SOBIESZCZAŃSKI

OZNACZENIA GRAFICZNE	
	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
MU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
e	ISTNIEJĄCA SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VI/46/2015
Rady Gminy Drawsko
z dnia 25 marca 2015 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko wsi Kwiejce Nowe.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199)

Rada Gminy Drawsko rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko wsi Kwiejce Nowe, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu właściciele działki nr 168/6 wnieśli 1 uwagę, która została uwzględniona w planie.

2. Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VI/46/2015
Rady Gminy Drawsko
z dnia 25 marca 2015 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko wsi Kwiejce Nowe, 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199)

Rada Gminy Drawsko rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko wsi Kwiejce Nowe nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w ust. 1 nie rozstrzyga się o zasadach sfinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ze środków budżetowych Gminy Drawsko.