UCHWAŁA Nr XV/131/2000

z dnia 26 kwietnia 2000r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chorzewo, gm. Kwilcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 1996r. Dz. U. Nr 13, poz. 74, z późn. zm.) oraz art. 10, ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje :

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania terenu aktywizacji gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chorzewo, gm. Kwilcz, będący zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz, uchwalonego przez Radę Gminy Kwilcz uchwałą Nr V/29/94 z dnia 12 grudnia 1994r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 23, poz. 267z dnia 15 grudnia 1994r.)
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu są rysunki, stanowiące załączniki nr 1 i 2, do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Radę Gminy Kwilcz, o ile z treści przepisuj nie wynika inaczej,
3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5) funkcji terenu – synonim przeznaczenia podstawowego,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7) funkcji dopuszczalnej – synonim przeznaczenia dopuszczalnego ,

8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
9) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
10) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lun stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenia odpadami.

§3

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych :

1. ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 1985r. Nr 14, poz. 60 z późn. zm.),
2. ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1994r. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.),
3. rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jednolity tekst Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 140),
4. ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz. U. z 1994r. Nr 49, poz. 19 z późn.zm.),
5. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
6. ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.),
7. rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko ich inwestycji (Dz. U. Nr 93, poz. 589),
8. rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających środowisko wodne. (Dz. U. Nr 93, poz. 590),
9. ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 1996r. Nr 132, poz. 622, z późn. zm.),
10. ustawa z dnia 27 czerwca 1997r. o odpadach (Dz. U. z 1997r. Nr 96, poz. 592),
11. ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 1991r. Nr 81, poz. 351, z późn. zm.),
12. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 1992r. Nr 92, poz. 460),
13. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 15 stycznia 1999r. w sprawie szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego,

ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny opowiadać drogi pożarowe (Dz. U. z 1999r. Nr 7, poz. 64).

§4

Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu objętego planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr VII/63/99 z dnia 14 czerwca 1999r. Rady Gminy Kwilcz o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz.
   Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się :
   1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i potrzeb ochrony środowiska.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia planu

§5

1. Obszar objęty planem.
   1) Planem objęto obszar o powierzchni około 3, 00 ha.
   2) Obszar, o którym jest mowa w pkt. 1 planu obejmuje swoim zasięgiem działki oznaczone numerem ewidencyjnym 74/6 i 74/7, leżące we wsi Chorzewo, gm. Kwilcz,
2. Granice obszaru objętego planem.
   Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§6

1. Ustalenie przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.
   1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:
   a) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN (załącznik nr 1),
   b) Aktywizacja gospodarcza – teren oznaczony na rysunku symbolem AG, (załącznik nr 2),
   c) teren łąk i pastwisk bez prawa zabudowy – teren oznaczony na rysunku planu symbolem RZ (załącznik nr 2),

d) Teren urządzeń elektroenergetycznych – oznaczony na rysunku planu symbolem EE (załącznik nr 1),
e) Ciąg pieszo-jezdny – oznaczony na rysunku planu symbolem kx (załącznik nr 1).

2) Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się działalność gospodarczą jako przeznaczenie dopuszczalne, w rozumieniu §2 pkt 7, pod warunkiem nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
Linia ciągła na rysunku planu stanowi linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

3. Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi
1) Linie rozgraniczające ulic i placów przedstawiono na rysunku planu.
2) Obsługa komunikacyjna :
a) Ustala się zakaz zjazdu z drogi krajowej,
b) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN i aktywizacji gospodarczej, AG, ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącego skrzyżowania ze „starym" przebiegiem drogi do Pniew, poprzez drogę zbiorczą biegnącą równolegle do drogi krajowej,
– Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej : poprzez ciąg pieszo-jezdny kx, włączony do drogi zbiorczej,
– Dopuszcza się do czasu realizacji drogi zbiorczej korzystanie z istniejącego zjazdu z drogi krajowej,
3) Na obszarze objętym planem wyznacza się ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku symbolem – kx, dla którego ustala się :
a) Szerokość w liniach rozgraniczających : 9 m,
b) Dopuszcza się realizację pieszo-jezdni o utwardzonej nawierzchni i minimalnej szerokości 5 m,
c) Przy projektowaniu oraz realizacji zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu odrębne i szczególne, a także Polskie Normy,
d) Przy zjazdach indywidualnych na poszczególne posesje, zachować odpowiednie, wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, pola widoczności,
e) Włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulicy musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
f) Utwardzone zjazdy o min. szerokości : 3, 0 m oraz min. długości 5, 0 m,
g) Zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy.

4. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady podziału terenu :
1) Ustala się zakaz wydzielania działek budowlanych na terenie aktywizacji gospodarczej, AG.
2) Na terenie zabudowy mieszkaniowej ustala się :
a) Dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które maja charakter postulowany, jednak powstałe po podziale nieruchomości :
– Nie mogą być mniejsze niż 1500 m^2,
– Granice będą poprowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do granicy sąsiadującej drogi,

- Dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustalenia planu.

5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
   1) Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków :
      a) Budynki mieszkalne wolnostojące, do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
      b) Dach dwuspadowy, o nachyleniu 20°m pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych,
      c) Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
      d) Ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny, zgodnie z rysunkiem planu,
      e) Powierzchnia zabudowy; nie przekraczająca 25% powierzchni działki,
      f) Dla funkcji dopuszczalnej, ustanawia się konieczność wyznaczenia w ramach nieruchomości miejsc postojowych dla przyjezdnych.
   2) Dla terenu oznaczonego symbolem AG – aktywizacja gospodarcza, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, ustala się :
      a) Lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną, usługową i handlową,
      b) Zakaz zabudowy mieszkaniowej,
      c) Zakaz zabudowy podpiwniczonej,
      d) Powierzchnię zabudowy : pod warunkiem nie przekraczania 25% powierzchni działki,
      e) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 25 m od linii rozgraniczających drogi krajowe,
      f) Zabudowę wolnostojącą, do II kondygnacji, realizowaną jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym lub zabudowę parterową o wysokości maks. 8 m liczoną od powierzchni terenu do okapu,
      g) Dach dwuspadowy, o nachyleniu 20°, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych,
      h) Konieczność wyznaczenia w ramach nieruchomości miejsc postojowych dla przyjezdnych,

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i potrzeb ochrony środowiska :
   1) Ustala się realizacje infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy określonych w ust. 2 przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków :
      a) Kanalizacja sanitarna : dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub zastosowanie systemu indywidualnego oczyszczania ścieków,
      b) Kanalizacja deszczowa :
         - Zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granic nieruchomości,

- Z wewnętrznych, utwardzonych terenów komunikacyjnych poprzez wpusty uliczne, odstojniki szlamowe i separatory do pobliskiego rowu; plan dopuszcza odprowadzanie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej, po wstępnym podczyszczeniu w wymienionych wyżej urządzeniach,

d) Zaopatrzenie w wodę; z sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci korzystanie z własnych ujęć wody,

e) Urządzenia elektroenergetyczne : z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie MN i oznaczonej na rysunku planu EE,

f) Inne elementy uzbrojenia : na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska :

a) Wyposażenie obszaru objętego planem :
   - Oznakowane pojemniki na nie segregowane odpady podobne do komunalnych,
   - Oznakowane, szczelne i zamykane pojemniki na odpady, które podlegają utylizacji; odpady te muszą być gromadzone selektywnie,

b) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi przez nie dopuszczenie do niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu oraz niekorzystne przekształcenie ich budowy i niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków,

c) Zakazuje się :
   - Prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne,
   - Lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienionych w przepisach szczególnych i odrębnych,

d) Uciążliwości dla środowiska związane z aktywizacją gospodarczą terenu AG lub funkcją dopuszczalną terenu MN, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowani, nie mogą wykraczać poza teren nieruchomości zajmowane przez instytucje je wywołujące.

e) Na obszarze aktywizacji gospodarczej, AG, planem ustala się :
   - Zakaz ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej, a w szczególności zakazuje się ustawiania ich w pobliżu : znaków, sygnalizatorów drogowych i skrzyżowań (w trójkątach widoczności),
   - Zakaz ustawiania reklam i tablic informacyjnych świetlnych stałych i pulsujących rozpraszających uwagę uczestników ruchu drogowego, dezorientację na drodze lub powodujących olśnienie,
   - Treść reklam i tablic informacyjnych ustawianych na obszarze objętym planem powinna być widoczna i czytelna tylko z tego obszary,
   - Oświetlenie wszelkich obiektów zrealizowanych na obszarze planu nie może wpływać ujemnie na bezpieczeństwo ruchu na drodze krajowej, a także na pozostałych drogach, a w szczególności nie powinno powodować olśnienia lub dezorientacji użytkownika w ruchu.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§7

Plan zachowuje ważność, jeśli :

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w §3 przepisów odrębnych lub szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. Nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chorzewo, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwilcz uchwalony przez Radę Gminy Kwilcz uchwałą Nr V/29/94 z dnia 12 grudnia 1994r. (opubl. W Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 23, poz. 267 z dnia 15 grudnia 1994r.), w granicach obszaru objętego planem.

§9

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25%.

§10

Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w §3 pkt 6, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych :

- Rola kl. IV a – o powierzchni 0, 0200 ha,
- Rola kl. V – o powierzchni 0, 8229 ha,
- Rola kl. VI – o powierzchni 1, 2200 ha,
- Pastwisko klasy V – o powierzchni 0, 4800 ha,
- Rów – o powierzchni 0, 0600 ha,
- Nieużytki – o powierzchni 0, 3058 ha,

  Na cele określone w uchwale.

§11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Kwilczu.

§**12**

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

Przewodniczący
Rady Gminy'
(-) Grzegorz Korpik