UCHWAŁA Nr XXV/235/2001

RADY GMINY KWILCZ

z dnia 10 grudnia 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej gminy 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. 3 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 przestrzennego zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej, a także terenów parkingu ogólnodostępnego, będący zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz, uchwalonego przez Radę Gminy Kwilcz uchwałą Nr V/29/94 z dnia 12 grudnia 1994r. (opubl. W Dz. U. Woj. Pozn. Nr 23, poz. 267 z dnia 15 grudnia 1994r.), w części niżej wymienionych nieruchomości :
   1) wieś Lubosz – część działki nr 167 oraz działki nr 136//5, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 287/6, 287/7, 287/8, 287/9,
   2) wieś Chorzewo – działka nr 74/12,
   3) wieś Orzeszkowo – działka nr 105 i część działki nr 68/19,
   4) wieś Kumatowice – część działek nr 18 i 25/4,
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralna częścią planu są rysunki, stanowiące odpowiednie załączniki 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 Rady Gminy Kwilcz, o ile z treści przepisu 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 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 lub stany i utrudniające 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 71, poz. 838),
2) ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126),
3) ustawa z dnia 27 lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw.(Dz. U. z 2001r. Nr 100, poz. 1085),
4) ustawa z dnia 9 listopada 2000r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 109, poz. 1157, z późn. zm.),
5) ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
7) ustawa z dnia 27 czerwca 1997r. o odpadach (Dz. U. Nr 96, poz. 592 z późn. zm.),
8) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 140),
9) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
10) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. Nr 93, poz. 589),

11) 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 stosunki wodne. (Dz. U. Nr 93, poz. 590),
12) ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 1996r. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.),
13) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 1991r. Nr 81, poz. 351 z późn. zm.).

§4

Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarach objętych planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr XX/179/2001 z dnia 26 lutego 2001r. Rady Gminy Kwilcz o przystąpienie 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.
   2) Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
   3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
   4) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i potrzeb ochrony środowiska.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe planu

§5

1. Obszar objęty planem.
   1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 5,00 ha.
   2) Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem następujące tereny :
      a) załącznik nr 1 : wieś Lubosz – część działki nr 167 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN,
      b) załącznik nr 2 : wieś Lubosz – działka nr 136/5 – parking ogólnodostępny KS,
      c) za łącznik nr 3 :; wieś Lubosz – działka nr 287/1 + 287/4 i nr 287/6 + 287/9 – zabudowa letniskowa ML,

d) załącznik nr 4 : wieś Chorzewo – działka nr 74/12 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN,
e) załącznik nr 5 : wieś Orzeszkowo – działka nr 105 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN,
f) załącznik nr 6 : wieś Orzeszkowo – część działki nr 68/19 – zabudowa siedliskowa MR,
g) załącznik nr 7 : wieś Kurnatowice – działka nr 18 – zabudowa siedliskowa MR,
h) załącznik nr 8 : wieś Kurnatowice – działka nr 25/4 – zabudowa siedliskowa MR,

leżące w granicach gminy Kwilcz.

2. Granice obszaru objętego planem.
Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu.

§6

1. Ustalenie przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem :
   1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe :
      a) zabudowa siedliskowa – tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami MR,
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,
      c) zabudowa mieszkaniowa letniskowa – teren oznaczonym na rysunku planu symbolem ML,
      d) obszar ogólnodostępnego parkingu – teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS.
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. 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) Szczegółowe zasady zagospodarowania :
      a) Na terenie zabudowy siedliskowej MR, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków :
         - zabudowę należy kształtować i wkomponować w istniejący krajobraz przy szczególnym uwzględnianiu jego walorów (Sierakowski Park Krajobrazowy) nie naruszając istniejącego stanu ukształtowania terenu dla zakresu działki o nr ewid. 18 i 25/4,
         - dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego i wolnostojącej zabudowy garażowo-gospodarczej,
         - budynki mieszkalne wolnostojące, do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
         - dopuszcza się podpiwniczenie budynków z wyniesieniem do 1,5 m ponad teren,

- dach wielospadowy, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych o nachyleniu 20° ÷ 40°,
- budynki garażowo-gospodarcze realizować jako wolnostojące, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 80 m^2 (dotyczy działki 18 i 25/4),
- ustala się obowiązujące linie zabudowy :
  Wieś Kurnatowice – część działki nr 18,
- frontowa linia zabudowy 6 m od drogi lokalnej Kurnatowice – Chalin,
- Tylna linia zabudowy w odległości 25 m od frontowej zabudowy, Wieś Kurnatowice – część działki nr 25/4,
- zabudowę kubaturową zlokalizować w centrum wyznaczonego terenu siedliska
  Wieś Orzeszkowo – działka nr 68/19 – 6 m, do linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
- obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg gminnych (lokalnych), włącznie zjazdu do drogi musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego, ustala się urządzenia utwardzonego zjazdu oraz zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi publicznej,
- dla działki o nr ewid. 25/4 dojazd do siedliska wykonać w sposób nie naruszający rzeźby terenu zgodnie z wyznaczonym przebiegiem na rysunku planu – załącznik graficzny nr 8.

b) Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków :
   - budynek mieszkalny wolnostojący, do II kondygnacji, realizowany jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym,
   - dach wielospadowy, o nachyleniu 20° ÷ 40°, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych,
   - budynek garażowy wbudowany w bryłę budynku mieszkalnego, przybudowany do budynku lub wolnostojący,
   - ustala się obowiązującą przednią linię zabudowy 6 m od granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
   - ustala się obsługę komunikacyjną dla działki 74/12 wzdłuż drogi krajowej KDK 24 z wyznaczonej drogi zbiorczej K1,
   - obsługa komunikacyjna z istniejących dróg, zachowując odpowiednie, wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, pola widoczności i parametry zjazdów,
   - nie dopuszcza się wjazdu z drogi krajowej KDK 24,
   - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi krajowej KDK 24 w wielkości 25, 50, 75 m zgodnie z rysunkiem planu działek o nr ewid. 167 i 74/12,
   - powierzchnia całkowitej zabudowy : nie przekraczająca 50% powierzchni terenu wyznaczonego na rysunku planu,

- obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg gminnych (lokalnych), włączenie zjazdu do dróg musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego, ustala się urządzenia utwardzonego zjazdu oraz zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi publicznej,

c) Na terenie zabudowy letniskowej ML, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków :
   - budynek letniskowy wolnostojący, do II kondygnacji, realizowany jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym,
   - dach wielospadowy o nachyleniu od 20° ÷ 40°, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych,
   - budynek garażowy wbudowany w bryłę budynku letniskowego, przybudowany do budynku lub wolnostojący,
   - ustala się obowiązującą przednią linie zabudowy 7 m od granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
   - powierzchnia całkowita zabudowany : nie przekraczająca 40% powierzchni terenu wyznaczonego na rysunku planu,
   - obsługę komunikacyjna ustala się z istniejących dróg gminnych (lokalnych), włączenie zjazdu do dróg musi być prowadzone pod katem prostym lub zbliżonym do prostego, ustala się urządzenia utwardzonego zjazdu oraz zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi publicznej,

d) Na terenie parkingu ogólnodostępnego KS – przeznaczonego do obsługi przejezdnych na obiekty zabytkowe, należy:
   - stanowiska postojowe zaprojektować w zależności od usytuowania w stosunku do krawędzi jezdni, w sposób określony szczególnych i odrębnych oraz Polskich Normach,
   - konstrukcja nawierzchni jezdni ma charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na powstawanie kolein,
   - dla pozostałych parametrów stanowiska postojowe zaprojektować i wykonać zgodnie z wymogami przewidzianymi w przepisach odrębnych i szczególnych oraz Polskich Normach,
   - projekt urządzenia parkingu przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu z uwagi na lokalizację parkingu w sąsiedztwie obiektu objętego ochroną konserwatorską.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i potrzeb ochrony środowiska.
   1) Ustala się realizację infrastruktury technicznej dla obsługi krajowej KDK 24 poza jej pasem drogowym, dotyczy działek o nr ewid. 167 w miejscowości Lubosz, 74/12 w miejscowości Chorzewo.
   2) Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy określonych w ust. 2, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich

Norm oraz następujących warunków, na obszarach oznaczonych symbolem MR, MN i ML oraz KS :

a) kanalizacja sanitarna : dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz podłączenie obszarówa. przyległych, objętych planem, do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
b) kanalizacja deszczowa : zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
c) zaopatrzenie w wodę : z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wodnych,
d) urządzenia elektroenergetyczne : z istniejącej sieci energetycznej na zasadach określonych przez dysponenta sieci,
e) inne elementy uzbrojenia : na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska :
   a) wyposażenia nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych, unieszkodliwianie ścieków lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
   b) należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi przez nie dopuszczenie do niszczenia gleby i rzeźby terenu oraz przez niekorzystne przekształcenia 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 odrębnych i szczególnych,
   d) zachować przewidziane przepisami odległości od istniejących linii energetycznych, plan dopuszcza przebudowę istniejących linii zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

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.
3. Dopuszcza się o ile zajdzie taka potrzeba, a sąsiednie działki będą należały do jednego właściciela łączenia dwóch działek i realizację na nich jednego budynku, pod warunkiem że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustalenia planu.

§8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej gminy Kwilcz traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwilcz uchwalony przez Radę Gminy Kwilcz uchwałą nr V/29/94 z dnia 12 grudnia 1994r. (opublikowany w Dz. U. Woj. Pozn. Nr 23, poz. 267 z dnia 15 grudnia 1994r.), w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

§9

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

1. Wieś Lubosz – cześć działki nr 167 30%
2. Wieś Lubosz – działka nr 136/5 30%
3. Wieś Lubosz – działka nr 287/1 ÷ 287/9 30%
4. Wieś Chorzewo – działka nr 74/12 30%
5. Wieś Orzeszkowo – działka nr 105 30%
6. Wieś Orzeszkowo – działka nr 68/19 30%
7. Wieś Kurnatowice – działka nr 18, 30%
8. Wieś Kurnatowice – działka nr 25/4 30%

§10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Kwilczu.

§11

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

Przewodniczący

Rady Gminy

(-) Grzegorz Korpik