UCHWAŁA NR XIV/95 /2008
Rady Gminy Kwilcz
z dnia 11 lutego 2008 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz, Kwilcz, dz. nr ewid. 392/1, 392/2, 392/9, 392/11, 392/12, 392/13, 392/14, 392/15, 392/16, 392/17, 392/18, 392/19, 392/21, 392/22, 392/23, 392/25, 392/26, 392/29, 392/30, 392/31, 392/32, 392/33, 392/34, 393/1; przeznaczenie - działalność gospodarcza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz Uchwały Nr XXXIX/272/06 Rady Gminy Kwilcz z dnia 25 września 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz,
Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz, dz. nr ewid. 392/1, 392/2, 392/9, 392/11, 392/12, 392/13, 392/14, 392/15, 392/16, 392/17, 392/18, 392/19, 392/21, 392/22, 392/23, 392/25, 392/26, 392/29, 392/30, 392/31, 392/32, 392/33, 392/34, 393/1; przeznaczenie-działalność gospodarcza, zwany dalej „planem", stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 r. i zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/125/04 Rady Gminy Kwilcz z dnia 26 października 2004 r.

2. Granice planu określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:
   - część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu" - załącznik nr 1
   - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2
   - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3

Dział I.
Przepisy ogólne

§ 2. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

4) linie rozgraniczające tereny o różnym zasadach zagospodarowania,
5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć, że zakazuje się lokalizować obiekty poza obszarem wyznaczonym tą linią z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
2) *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
3) *przepisach szczególnych i odrębnych* – należy przez to rozumieć inne źródła prawa,
4) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
5) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) *terenie* – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem,
7) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Kwilcz,
8) *usługach* – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludności, niepolegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych.

Dział II
Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
3) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**,
4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Ustala się:
1) nakaz dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji i krajobrazu,
2) nakaz poprawnego wpisania w krajobraz nowych, współczesnych obiektów związanych z produkcją, magazynowaniem i przetwórstwem,

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7. Ustala się:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem inwestycji komunalnych i drogowych służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb inwestorów,

2) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu,
3) nakaz czasowego gromadzenia odpadów stałych w szczelnych pojemnikach i przekazywania ich do instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnień z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 9. Ustala się:
1) następujące tereny przestrzeni publicznej:
   - teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**,
2) zakaz umieszczania reklam w pasie terenu obejmującym jezdnię w krawężnikach oraz terenem na zewnątrz jezdni po 1,5 m od krawężnika, dla dróg publicznych,
3) możliwość umieszczania reklam w formie:
   - słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m i średnicy nie większej niż 1,2 m,
   - tablic, nośników świetlnych, ekranów o powierzchni (mierzonej po obrysie zewnętrznym) nie większej niż 8,0 m^2,
   - na elewacjach szczytowych (bez okien), maksymalnie dwie plansze o powierzchni do 14,0 m^2.
4) możliwość realizacji chodników, zatok postojowych wzdłuż jezdni, elementów małej architektury,
5) możliwość realizacji zieleni ozdobnej i izolacyjnej.

Rozdział 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
§ 10. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej **MN/U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa,
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa
3) zachowanie istniejących nieruchomości z możliwością łączenia lub podziału zgodnie z §10 ust. 1, pkt 4,
4) nowe działki o minimalnej powierzchni 1000 m^2 i minimalnej szerokości 25,0 m,
5) możliwość remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków i obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
6) budynek mieszkalny:
   - wolno stojący,
   - do jednej kondygnacji nadziemnej,
   - maksymalna wysokość 10,0 m,
   - preferencje dla dachów stromych o nachyleniu od 20^o do 50^o , kryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, niepalnym,
   - maksymalną wysokość gzymsu wieńczącego, głównego, 4,20 m,
7) budynek gospodarczy:
   - możliwość budowy tylko jednego na działce,

- maksymalna powierzchnia zabudowy 60,0 m^2,
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- maksymalna wysokość 6,0 m,
- dach spadzisty,

8) garaż:
- możliwość budowy tylko jednego na działce,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 60,0 m^2,
- maksymalna wysokość 6,0 m,
- dach spadzisty,
- zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t,

9) budynki przeznaczone na działalność usługową:
- do jednej kondygnacji nadziemnej,
- maksymalna wysokość 10,0 m,
- dach spadzisty,
- możliwość łączenia z budynkami mieszkalnymi,

10) zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy nieruchomości, nie dotyczy budynków gospodarczych, garaży i budynków przeznaczonych na działalność usługową w przypadku budowy takich budynków po obu stronach granicy jako bliźniaczych,
11) lokalizację budynków mieszkalnych zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
12) lokalizację budynków gospodarczych, garaży i budynków przeznaczonych na działalność usługową zgodnie naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi,
13) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 40% powierzchni działki,
14) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 25%,
15) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach wystarczającej liczby miejsc parkingowych dla samochodów, minimum dwóch.

2. Dla terenu zabudowy usługowej **U** ustala się:
1) zachowanie istniejących nieruchomości z możliwością łączenia lub podziału zgodnie z §10 ust. 2, pkt 2,
2) nowe działki o minimalnej powierzchni 800 m^2 i minimalnej szerokości 24,0 m,
3) możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
4) budynki:
- wolno stojące lub bezpośrednio przy granicy działki,
- do trzech kondygnacji nadziemnych,
- maksymalną wysokość 12,0 m,
- dopuszcza się dowolne formy dachów, dostosowane do planowanej funkcji budynków,

5) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
6) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy nieruchomości w przypadku budowy budynków po obu stronach granicy jako bliźniaczych,
7) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 40% powierzchni działki,
8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
9) ogrzewanie indywidualne z wykorzystaniem nośników spełniających ochronę powietrza,
10) nakaz zapewnienia dla poszczególnych działek co najmniej pięciu miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

3. Dla terenu drogi publicznej **KD** ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością remontu, rozbudowy i rozbiórki.

4. Dla terenu drogi wewnętrznej **1KDW** ustala się:
1) zachowuje się istniejące zagospodarowanie z możliwością remontu, rozbudowy i rozbiórki,
2) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej,
3) zakaz lokalizacji bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej Nr 24

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Nie ustala się.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 12. Nie ustala się.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 13. Nie ustala się:

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
1) zaopatrzenie obiektów w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
2) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków za pomocą sieci kanalizacji sanitarnej. Zakazuje się stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne,
3) odprowadzenie ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku kanalizacji – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
4) zaopatrzenie w energię elektryczną, łączność przewodową, gaz i w łączność telekomunikacyjną z sieci,
5) możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) w sąsiedztwie pasów drogowych, na terenach o innych funkcjach, z dostępem do dróg publicznych, również za pośrednictwem dróg wewnętrznych,
6) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej (ul. Gumna),
7) uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określa okresu realizacji infrastruktury technicznej i dróg.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Nie ustala się.

Rozdział 12
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 16. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
- 10 % dla terenów MN/U,
- 30 % dla terenów U.

Dział III.
Przepisy końcowe

§ 17. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi :
1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek przepisów szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
2) zmiana wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 20. Traci moc Uchwała Nr XXIV/182/97 Rady Gminy Kwilcz z dnia 30 czerwca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Kwilczu (Dz.Urz.Woj. Wielkopolskiego Nr 17,poz.146 z 4.09.1997 r.).

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Grzegorz Korpik

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR XIV/ 95 /2008
RADY GMINY KWILCZ
z dnia 11 lutego 2008 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz, Kwilcz, dz. nr ewid. 392/1, 392/2, 392/9, 392/11, 392/12, 392/13, 392/14, 392/15, 392/16, 392/17, 392/18, 392/19, 392/21, 392/22, 392/23, 392/25, 392/26, 392/29, 392/30, 392/31, 392/32, 392/33, 392/34, 393/1; przeznaczenie - działalność gospodarcza.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (DZ.U. Nr 164, poz. 1587).

Rada Gminy Kwilcz w dniu 25 września 2006 roku podjęła Uchwałę Nr XXXIX/272/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz.

Wójt Gminy Kwilcz przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, kolejno:

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy Kwilcz ogłosił w gazecie ”Głos Wielkopolski” w dniu 7.03.2007r. oraz przez obwieszczenia, które były wywieszone od 7.03. 2007r. w gablotach urzędu oraz sołectwach ,określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
2) dnia 5.03.2007r. zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu,
3) rozpatrzył w dniu 27.04.2007 r. wnioski, o których mowa w pkt. 1,
4) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz,
5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
6) w dniu 1.06.2007 r. uzyskał opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
7) w dniach od 31.05- 25.07.2007 r. uzgodnił projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
8) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania,
9) w dniu 4.10- 5.11.2007 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w prasie "Głos Wielkopolski" (26.09.2007 r.) , a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach urzędu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie planu w sołectwach,
10) w dniu 17.10.2007 r. zorganizował publiczną debatę nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
11) Wójt Gminy Kwilcz rozpatrzył w dniu 23.11.2007 r. uwagi do projektu planu zgłoszone w trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu.

Grunty rolne klasy IVb o powierzchni 0,8694 ha objęte niniejszym planem nie wymagały uzyskania zgody marszałka województwa w związku ze zmianą ich przeznaczenia na cele nierolne. Pozostałe grunty rolne nie wymagały uzyskania zgody w związku ze zmianą ich przeznaczenia z rolnych na nierolne.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, kolejności poszczególnych czynności wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz tym, że zachowano spójność z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz, Uchwała Rady Gminy Kwilcz Nr XXIX/265/02 z dnia 27 czerwca 2002 r. i zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/125/04 Rady Gminy Kwilcz z dnia 26 października 2004 r., przedstawiam do uchwalenia projekt przedmiotowej uchwały.

Zostały przygotowane dokumenty formalno - prawne związane z podjęciem prac planistycznych oraz dokumenty sporządzane w toku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Wójt
mgr Maria Węgrzyn