UCHWAŁA NR V/30/2011

RADY GMINY KWILCZ

z dnia 28.02.2011r.

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwilcz, dla terenów położonych w części obrębów: Prusim, Mechnacz, Rozbitek.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r., Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871) Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia wstępne

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIX/132/2008 Rady Gminy Kwilcz z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz" przyjętego Uchwałą nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27. czerwca 2002 r. wraz ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą nr XVIII/125/04 Rady Gminy Kwilcz z dnia 26. października 2004 r., uchwałą nr VIII/54/07 Rady Gminy Kwilcz z dnia 31. lipca 2007 r. i uchwałą nr XLII/283/2010 Rady Gminy Kwilcz z dnia 29.10.2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach Prusim, Mechnacz, Rozbitek w gminie Kwilcz zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie części terenów rolniczych pod lokalizację wież elektrowni wiatrowych i związanych z nimi obiektami infrastruktury technicznej oraz zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną .

4. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu na mapie w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności ze studium – załącznik nr 2,
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 3.
4) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 4,

§2. 1. Na obszarze planu ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego;
4) zasady i warunki podziału nieruchomości;
5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Ustalenia planu miejscowego obejmują:

1) tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem **R;**
2) tereny rolnicze z możliwością zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **RP;**
3) tereny rolnicze z możliwością zabudowy i prowadzenia usług oznaczone na rysunku planu symbolem **RPU;**
4) tereny upraw rolnych z możliwością lokalizacji wież elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **R/E**;
5) tereny rekreacji zbiorowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/ZL;**
6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN;**

7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR;**
8) tereny lasu , oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
9) tereny dróg publicznych gminnych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD;**
10) teren zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem **TZ.**

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§3.1. Dopuszcza się do momentu rozpoczęcia inwestycji dotychczasowe użytkowanie terenów objętych niniejszym planem.

2. Na terenie objętym planem nie występują zabytki.

§4.1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej ustala się:

1) rozwój struktur funkcjonalnych mieszkaniowych i usługowych, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z charakteru zabudowy danej miejscowości;
2) dopuszcza się stosowanie kolorystyki zabudowy kubaturowej w tonacjach jasnych, pastelowych, stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego typu drewno, kamień, cegła licowa ceramiczna, klinkier, a jako pokrycia dachowe wymaga się stosowania strzechy, dachówki ceramicznej i ceramiczno-pochodnej;
3) nie dopuszcza się umieszczania tablic i obiektów reklamowych wolnostojących na terenie objętym planem miejscowym o powierzchni większej niż 0,5 m^2;
4) ograniczenia wysokości ogrodzeń: minimalnej 1,2 m, maksymalnej 1,6 m, zakaz budowy pełnych ogrodzeń posesji we frontowej części działki.

2. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:

1) dopuszczenie łączenia i dzielenia działek na terenach projektowanych dla funkcji mieszkaniowej i usług turystycznych z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
2) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§5. Zasady dotyczące kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:

1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z posadowieniem elektrowni wiatrowych wraz z całą infrastrukturą techniczną konieczne jest prowadzenie prac archeologicznych. Wniosek o pozwolenie na prowadzenie prac archeologicznych winien być złożony do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed rozpoczęciem prac ziemnych;

2. Ustala się nakaz prowadzenia monitoringu skutków oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze, a w szczególności na migrujące ptactwo i ostoje ich bytowania w ciągu pierwszego roku eksploatacji siłowni wiatrowych. Zasięg i zakres prowadzonego monitoringu należy uzgodnić z organem właściwym w zakresie ochrony przyrody;
3. Po zakończeniu prac inwestycyjnych związanych z budową elektrowni wiatrowych, teren przywrócić do stanu pierwotnego, umożliwiającego prowadzenie prac rolniczych;
4. Zakaz zmiany konfiguracji terenu - zmiany powstałe w wyniku prowadzonych prac budowlanych związanych z budową elektrowni wiatrowych należy przywrócić do pierwotnego stanu;
5. Zakaz zmiany stosunków wodnych;
6. Zachować zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, dopuszcza się cięcia sanitarne lub likwidację za zgodą odpowiednich organów.

§6.1. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) dopuszcza się ułożenie kabli sterowania i automatyki, równoległe do linii elektroenergetycznych,
2) występujące w granicach opracowania linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne oraz urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane. W przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je przebudować na koszt inwestora,
3) projektowane linie elektroenergetyczne należy prowadzić pod ziemią wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,
4) w obszarze planu zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia relacji DN250 Miłostowo – Upartowo zaznaczony na rysunku planu wraz ze strefą odległości podstawowej 35m na stronę od osi gazociągu. W strefie tej istnieje możliwość lokalizacji określonych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych oraz zainwestowania terenu względem istniejącej sieci gazowej w odległościach mniejszych niż podana wymaga szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji z operatorem sieci, a także konieczność ścisłego nadzoru przedstawiciela operatora nad pracami prowadzonymi w strefie odległości podstawowej,
5) w obszarze planu zlokalizowany jest ropociąg wraz ze strefą odległości podstawowej 35m na stronę od osi. W strefie tej zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy,
6) obsługa komunikacyjna obszaru planu i poszczególnych terenów z istniejących dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, jak również drogami wewnętrznymi,
7) wymaga się wydzielenia miejsc parkingowych według kryteriów:
    a) dla terenów oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami MN, MR, RP, w granicach własnej działki przy założeniu minimum dwóch miejsc parkingowych

na jeden lokal mieszkalny, warunek ten jest spełniony wliczając miejsca postojowe w garażu, przy lokalizacji usług na tym terenie funkcjonalnym należy zabezpieczyć dodatkowo odpowiednią liczbę miejsc parkingowych minimum jedno;

b) dla terenów oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami RPU w granicach własnej działki przy założeniu minimum trzy miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej ;

c) dla terenów oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami UT/ZL minimum jedno miejsce parkingowe na jeden pokój;

d) nie ustala się konieczności wydzielenia miejsc parkingowych dla terenów R, R/E, ZL z uwagi na sposób ich zagospodarowania,

8) dopuszcza na obszarze planu wydzielenia pod drogi wewnętrzne w liniach rozgraniczających o szerokości minimum 6 m,

9) utrzymuje się istniejące na obszarze planu drogi polne z możliwością ich wykorzystania jako drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do elektrowni wiatrowych,

10) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny system ogrzewania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

2. Inwestor w zakresie elektrowni wiatrowych zobowiązany jest zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi do uzgodnienia projektu budowlanego z organami odpowiadającymi za bezpieczeństwo lotów jednostek wojskowych i cywilnych oraz powiadomienia ich o przewidywanym terminie zakończenia montażu oraz do wykonania stałego oznakowania przeszkodowego wraz z podaniem dokładnych współrzędnych geograficznych urządzeń powołując się na numer ewidencyjny przeszkody lotniczej - odpowiedni dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§7. 1. Dla **terenów rolniczych z możliwością zabudowy**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **01RP**, ustala się:

1) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu wraz z istniejącymi na terenie elementami infrastruktury technicznej,

2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych i obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie spowoduje trwałej zmiany przeznaczenia terenu w tym także ustalenia innego niż rolny sposobu zagospodarowania terenu, poza terenem zajętym pod słupy linii energetycznych oraz strefy z zakazem zabudowy od tych

linii wskazanych w przepisach odrębnych, warunek ten dotyczy również lokalizacji na tym terenie sieci gazowej, wodnej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej,

3) dopuszczenie hodowli zwierząt w wysokości do 10 dużych jednostek produkcyjnych - DJP,
4) wysokość obiektów budowlanych ustala się do 10m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu danego obiektu budowlanego, określona wysokość nie dotyczy, słupów, masztów służących przeprowadzeniu sieci infrastruktury napowietrznej oraz urządzeń służących do pomiaru siły wiatru, łączności radiowej itp.,
5) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30^0-45^0,
6) powierzchnia zabudowy do 15 % powierzchni wydzielonej działki, jednak nie przekraczającej 450m^2 powierzchni zabudowy dla jednej działki,
7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki
8) nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu,
9) zakaz posadowienia budynków na skarpach i wzniesieniach terenu przekraczających 20% pochylenia terenu,
10) dopuszczenie wydzielenia działek, minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2, warunek ten nie dotyczy wydzieleń pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej,
11) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych,
12) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego zgodnie z §5 ust. niniejszej uchwały,
13) zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
    a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z wodociągu gminnego, dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnych działek do celów gospodarczych,
    b) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację na terenie dziełek budowlanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości,
    c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do gruntu lub do przyległych , oczek wodnych, rowów – wyloty zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające,
    d) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów ustala się jako wstępną segregację odpadów stałych, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami,
    e) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV .

2. Dla **terenów rolniczych z możliwością zabudowy i prowadzenia usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **01RPU**, ustala się:
   1) teren obsługi rolnictwa w gospodarstwie rolnym,

2) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych typu magazyny , składy, obiekty produkcyjne oraz związanymi z nimi obiektów infrastruktury technicznej,
3) zakaz lokalizacji pomieszczeń i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
4) wysokość obiektów budowlanych ustala się do 10m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu danego obiektu budowlanego, określona wysokość nie dotyczy, słupów, masztów służących przeprowadzeniu sieci infrastruktury napowietrznej oraz urządzeń służących do pomiaru siły wiatru, łączności radiowej itp.,
5) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30^0-45^0,
6) nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu,
7) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni terenu,
8) powierzchnia biologicznie czynna minimum 75% powierzchni działki,
9) zakaz podziału na działki, warunek ten nie dotyczy wydzieleń pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej,
10) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego zgodnie z §5 niniejszej uchwały,
11) zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
    a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z wodociągu gminnego, dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnych działek do celów gospodarczych,
    b) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację na terenie działek budowlanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości,
    c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do gruntu lub do przyległych jezior, oczek wodnych, rowów – wyloty zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające,
    d) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów ustala się jako wstępną segregację odpadów stałych, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami,
    e) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN, projektowane stacje zasilić przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, odcinki istniejących linii napowietrznych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy lub skablowania, planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia.

3. Dla **terenów upraw rolnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **02R, 03R** ustala się:
1) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu wraz z istniejącymi na terenie liniami energetycznymi, rowami melioracyjnymi, drogami i zbiornikami wodnymi,
2) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i obiektów infrastruktury technicznej, w których nie ma pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi i których realizacja

nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu w tym także ustalenia innego niż rolny sposobu zagospodarowania terenu, poza terenem zajętym pod słupy linii energetycznych oraz strefy z zakazem zabudowy od tych linii wskazanych w przepisach odrębnych,

3) zakaz posadowienia budynków na skarpach i wzniesieniach terenu przekraczających 20% pochylenia terenu,
4) wysokość obiektów budowlanych ustala się do 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu danego obiektu budowlanego, określenie tej wysokość nie dotyczy, słupów, masztów służących przeprowadzeniu sieci infrastruktury napowietrznej oraz urządzeń służących między innymi do pomiaru siły wiatru i łączności radiowej,
5) powierzchnia zabudowy jednym obiektem budowlanym nie może przekroczyć 300 m^2 w obrębie jednej działki,
6) powierzchnia biologicznie czynna minimum 95% powierzchni działki
7) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
8) dopuszczenie wydzielenia działek, minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2, warunek ten nie dotyczy wydzieleń pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej,
9) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych, w tym prowadzące do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 04R/E i 05R/E,
10) dopuszczenie prowadzenia linii elektroenergetycznych w tym służących do sterowania i automatyki,
11) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
    a) zgodnie z § 5 niniejszej uchwały,
    b) istniejące tereny podmokłe i związane z nimi zbiorowiska roślin do zachowania w tym koryta cieków i rowów melioracyjnych.

4. Dla **terenów upraw rolnych z możliwością lokalizacji wież elektrowni wiatrowych** i związanych z tą inwestycją obiektów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **04R/E** i **05R/E**, ustala się:

1) zachowanie terenu w użytkowaniu rolniczym, z dopuszczeniem lokalizacji wież elektrowni wiatrowych w ilości: dla terenu 04R/E- 2 wieże, 05R/E- 3 wieże;
2) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów infrastruktury związanej z przeznaczeniem terenu;
3) zakaz zabudowy, z wyłączeniem możliwości realizacji obiektów budowlanych służących zgodnemu z przeznaczeniem wykorzystaniu terenu takich jak:
    a) wież, słupów lub masztów stanowiących konstrukcję nośną elektrowni wiatrowych,
    b) masztów pomiarowych do potrzeb badania warunków atmosferycznych,
    c) kablowych i słupowych linii energetycznych, wraz z kontenerowymi obiektami towarzyszącymi,

d) dróg wewnętrznych prowadzących do elektrowni wiatrowych, obiektów infrastruktury technicznej, a także do gruntów rolnych i leśnych,
e) pozostałych linii uzbrojenia technicznego,
f) urządzeń melioracji wodnych oraz ciągów i urządzeń drenażowych;

4) powierzchnia zabudowy na poszczególnych: 04R/E do 4%, 05R/E do 3% przy czym powierzchnia zabudowy jednej wieży elektrowni wiatrowej wraz z obiektami towarzyszącymi znajdującymi się w bezpośredniej bliskości tej wieży nie może przekroczyć 1000 m^2;
5) powierzchnia biologicznie czynna minimum 95% dla każdego z terenów R/E;
6) dopuszczenie podziału terenu na działki pod wydzielenia poszczególnych elementów w przestrzeni zgodnie z przeznaczeniem funkcji terenu, powierzchnia wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 700m^2, wskaźnik ten dotyczy wydzielenia terenu pod elementy wież elektrowni wiatrowych i infrastruktury towarzyszącej, dla pozostałych funkcji tego terenu stosuje się przepisy odrębne;
7) wysokość całej budowli wieży elektrowni wiatrowej wraz ze śmigłem w jego górnym położeniu do 200 m npt.;
8) minimalną odległość pomiędzy osiami pionowymi wież elektrowni wiatrowej 300 m;
9) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu;
10) zakaz przekroczenia linii rozgraniczającej tereny funkcjonalne przez wieżę elektrowni wiatrowej wraz ze śmigłem;
11) wieże elektrowni wiatrowych oraz budowle stanowiące ich konstrukcje nośne winny być o ujednoliconej kolorystyce, przy czym zastosowany kolor winien być jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, matowy;
12) zakaz umieszczenia reklam na konstrukcjach siłowni wiatrowych za wyjątkiem symbolu producenta;
13) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych, a także zadrzewień wzdłuż dróg, z wyłączeniem zadrzewień uniemożliwiających właściwe wykonanie inwestycji oraz utrzymanie ciągów komunikacyjnych, melioracyjnych i drenażowych oraz samoistnych zadrzewień na nieużytkowanych gruntach rolnych;
14) dostęp do terenu z dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD i 02KDD, poprzez układ dróg wewnętrznych wydzielonych na terenie 03R;
15) lokalizowane wieże elektrowni wiatrowych pracować będą bezobsługowo;
16) poszczególne wieże elektrowni wiatrowych należy łączyć liniami elektroenergetycznymi ze stacją elektroenergetyczną 110/SN kV (GPZ), zlokalizowaną poza obszarem planu;
17) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie § 5 niniejszej uchwały.

5. Dla **terenów zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **06MR** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną typu budynki inwentarskie, elewatory, magazyny, pomieszczenia na sprzęt rolniczy, place składowe,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w ramach zabudowy zagrodowej,
   c) zakaz lokalizacji budynków o funkcji nie związanej z produkcją rolną,
   d) dopuszczenie hodowli zwierząt do 10 DJP,
   e) dla nowobudowanej zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, przy założeniu że obowiązująca linia dotyczy zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych obiektów,
   f) dla zabudowy budynkami inwentarskim, gospodarczymi, magazynowymi itp. ustala się wysokość zabudowy do 10,5 m w tym do dwóch kondygnacji użytkowych,
   g) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się wysokość zabudowy do 9,5 m w tym do dwóch kondygnacji użytkowych
   h) dachy strome, regularne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35^0 do 45^0,
   i) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
   j) powierzchnia biologicznie czynna minimum 65% powierzchni działki;
2) zasady i warunki podziału terenu:
   a) min. powierzchnia działek 1500 m^2 , warunek ten nie dotyczy wydzielenia pod elementy infrastruktury technicznej typu przepompownia, stacja transformatorowa 15/0,4 kV, stacja redukcyjna gazu itp.,
   b) szerokości frontu min. 30 m, zapis ten nie dotyczy działek narożnych oraz warunków wydzielenia pod elementy infrastruktury wymienionych w ppkt a),
   c) dopuszcza się scalanie i podział działek,
   d) dostęp z działek budowlanych bezpośrednio do drogi gminnej 04 KDD,
   e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80^0 do 90^0, nie dotyczy to działek narożnych;
3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego zgodnie z §5 niniejszej uchwały;
4) zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z wodociągu gminnego, dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnych działek do celów gospodarczych,
   b) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację na terenie działek budowlanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości,

c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do gruntu lub do przyległych jezior, oczek wodnych, rowów – wyloty zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające,
d) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów ustala się jako wstępną segregację odpadów stałych, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami,
e) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV .

6. Dla **terenów rekreacji zbiorowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **07UT/ZL** ustala się:
1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
a) zabudowa istniejąca - budynek typu domek myśliwski z dopuszczeniem lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku .
b) dopuszczenie wydzielenia pokoi wraz z węzłami sanitarnymi, zaplecza kuchennego itp.,
c) nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu,
d) wysokość zabudowy na poziomie istniejącej zabudowy,
e) dachy strome - zachować istniejącą formę dachu,
f) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki;
g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki;
2) zasady i warunki podziału terenu – zakaz podziału na działki;
3) dostęp do drogi gminnej poprzez istniejący wjazd oznaczony na rysunku planu symbolem 04KDD;
4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego zgodnie z §5 niniejszej uchwały;
5) zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnych działek do celów gospodarczych,
b) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację na terenie działki budowlanej zbiornika bezodpływowego na nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do gruntu lub do oczek wodnych, rowów – wyloty zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające,

d) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów ustala się jako wstępną segregację odpadów stałych, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami,
e) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

7. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **08MN**, ustala się:

1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych w tym garaży,
   b) linię zabudowy według rysunku planu ,
   c) obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych i stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych,
   d) dla zabudowy mieszkaniowej wysokość zabudowy do 9,5 m w tym do dwu kondygnacji użytkowych, a dla budynków gospodarczych wysokość do 6,5m jedna kondygnacja,
   e) dachy strome, regularne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35^0 do 45^0, w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia od 15^0,
   f) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki;
   g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 65% powierzchni działki;
2) zasady i warunki podziału terenu:
   a) min. powierzchnia działek budowlanych 1000 m^2 ,
   b) szerokość frontu działek min. 25 m, zapis ten nie dotyczy działek narożnych,
   c) dopuszcza się scalanie działek i podział na działki budowlane,
   d) dopuszcza na terenie wydzielenia pod drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6m,
   e) dostęp z działek budowlanych bezpośrednio do dróg gminnych lub poprzez układ wydzielonych na terenie dróg wewnętrznych,
   f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80^0do 90^0;
3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego zgodnie z §5 niniejszej uchwały;
4) zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
   a) dostęp do drogi publicznej 01KDD poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 04KDD;
   b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z wodociągu gminnego, dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnym działek do celów gospodarczych,
   c) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację na terenie działek budowlanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości,

d) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do gruntu lub do przyległych oczek wodnych, rowów – wyloty zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające,
e) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów ustala się jako wstępną segregację odpadów stałych, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami,
f) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV .

8. Dla **terenów zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **09MR, 10MR** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
a) zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną typu budynki inwentarskie, elewatory, magazyny, pomieszczenia na sprzęt rolniczy, place składowe,
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
c) zakaz lokalizacji budynków o funkcji nie związanej z produkcją rolną,
d) dopuszczenie hodowli zwierząt w wysokości do 10 DJP,
e) dla nowobudowanej zabudowy linię zabudowy według rysunku planu,
f) dla nowej zabudowy budynkami inwentarskim, gospodarczymi, magazynowymi itp. ustala się wysokość zabudowy do 10,5 m w tym do dwóch kondygnacji użytkowych,
g) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się wysokość zabudowy do 9,5 m w tym do dwóch kondygnacji użytkowych,
h) dachy strome, regularne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35^0 do 45^0,
i) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki;
j) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki;

2) zasady i warunki podziału terenu – zakaz podziału na działki budowlane;

3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego zgodnie z §5 niniejszej uchwały,

4) zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
a) dostęp terenu 10MR do drogi publicznej 03KDD, a terenu 09MR do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu,
b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z wodociągu gminnego, dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnym działek do celów gospodarczych,
c) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację na terenie działek budowlanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości,

d) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do gruntu lub do przyległych oczek wodnych, rowów – wyloty zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające,
e) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów ustala się jako wstępną segregację odpadów stałych, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami,
f) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV .

9. Dla **terenów rolniczych z możliwością zabudowy**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **11RP**, ustala się:

1) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu wraz z istniejącymi na terenie elementami infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych i obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie spowoduje trwałej zmiany przeznaczenia terenu w tym także ustalenia innego niż rolny sposobu zagospodarowania terenu, poza powierzchnią zajętą pod słupy linii elektroenergetycznych oraz strefy ochronnych od tych linii wskazanych w przepisach szczególnych, warunek ten dotyczy również lokalizacji na tym terenie sieci gazowej, wodnej i telekomunikacyjnej;
3) dopuszczenie hodowli zwierząt w wysokości do 10 DJP;
4) wysokość obiektów budowlanych do 10m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu danego obiektu budowlanego, określona wysokość nie dotyczy, słupów, masztów służących przeprowadzeniu sieci infrastruktury napowietrznej oraz urządzeń służących do pomiaru wiatrów, łączności radiowej itp.;
5) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30^0-45^0;
6) powierzchnia zabudowy do 15 % powierzchni wydzielonej działki, jednak nie przekraczającej 450m^2 powierzchni zabudowy dla jednej działki;
7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 85% powierzchni działki;
8) nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu;
9) dopuszczenie wydzielenia działek o minimalnej powierzchnia działki – 6000 m^2, warunek ten nie dotyczy wydzieleń pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej;
10) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 6m;
11) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
    a) zgodnie z §5 niniejszej uchwały,
    b) istniejące tereny podmokłe i związane z nimi zbiorowiska roślin do zachowania w tym koryta cieków i rowów melioracyjnych;
12) zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) dostęp z przylegającej drogi publicznej,
b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z wodociągu gminnego, dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnych działek do celów gospodarczych,
c) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację na terenie działek budowlanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości,
d) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do gruntu lub do przyległych oczek wodnych, rowów – wyloty zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające,
e) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów ustala się jako wstępną segregację odpadów stałych, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami,
f) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV .

10. Dla **terenów rolniczych z możliwością zabudowy**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **12RP**, ustala się:

1) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu wraz z istniejącymi na terenie elementami infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych i obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie spowoduje trwałej zmiany przeznaczenia terenu w tym także ustalenia innego niż rolny sposobu zagospodarowania terenu, poza powierzchnią zajętą pod słupy linii energetycznych oraz strefy z zakazem zabudowy od tych linii wskazanych w przepisach szczególnych, warunek ten dotyczy również lokalizacji na tym terenie sieci gazowej, wodnej i telekomunikacyjnej,
3) dopuszczenie hodowli zwierząt w wysokości do 10 DJP;
4) zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 wraz ze strefą odległości podstawowej. W zakresie lokalizacji obiektów w tej strefie obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.1 pkt 4;
5) wysokość obiektów budowlanych ustala się do 10m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu danego obiektu budowlanego, określona wysokość nie dotyczy, słupów, masztów służących przeprowadzeniu sieci infrastruktury napowietrznej oraz urządzeń służących do pomiaru wiatrów, łączności radiowej itp.;
6) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30^0-45^0;
7) powierzchnię zabudowy do 15 % powierzchni wydzielonej działki, jednak nie przekraczającej 450m^2 powierzchni zabudowy dla jednej działki;

8) powierzchnia biologicznie czynna minimum 85% powierzchni działki;
9) nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu;
10) dopuszczenie wydzielania minimalnej powierzchnia działki – 6000 m^2, warunek ten nie dotyczy wydzieleń pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej;
11) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokość min. 6m;
12) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
    a) zgodnie z §5 niniejszej uchwały,
    b) istniejące tereny podmokłe i związane z nimi zbiorowiska roślin do zachowania w tym koryta cieków i rowów melioracyjnych;
13) zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
    a) dostęp z przylegającej drogi publicznej,
    b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z wodociągu gminnego, dopuszcza się korzystanie z ujęć wody na terenie własnych działek do celów gospodarczych,
    c) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację na terenie działek budowlanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości,
    d) ustala się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do gruntu lub do przyległych oczek wodnych, rowów – wyloty zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające,
    e) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów ustala się jako wstępną segregację odpadów stałych, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami,
    f) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV .

11. Dla **terenów lasu**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **01ZL** ustala się:
1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
    a) teren zadrzewiony, porośnięty krzakami o charakterze śródpolnym,
    b) dopuszcza się cięcia sanitarne,
    c) zakaz zabudowy,
    d) istniejące ścieżki leśne do zachowania według potrzeb,
    e) dopuszcza się wydzielenie ścieżek leśnych po uzgodnieniu ich przebiegu z właścicielem terenu,
    f) istniejące jeziorka, oczka wodne, cieki wodne kanały i rowy melioracyjne do zachowania;
2) zakaz podziału terenu;
3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – nie dotyczy,

4) ustalenia komunikacyjne – dostępność terenu poprzez układ dróg wewnętrznych i polnych oraz dróg publicznych;

5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – nie dotyczy.

12. Dla **terenów lasu**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **02ZL** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:

a) teren zadrzewiony i zalesiony z możliwością występowania polan śródleśnych,

b) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,

c) zakaz zabudowy,

d) istniejące ścieżki i dukty leśne do zachowania według potrzeb,

e) dopuszcza się wydzielenie ścieżek i duktów leśnych po uzgodnieniu ich przebiegu z właścicielem terenu,

f) istniejące jeziora i oczka wodne do zachowania;

2) zakaz podziału terenu;

3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego nie dotyczy;

4) ustalenia komunikacyjne – dostępność terenu poprzez układ dróg wewnętrznych i polnych oraz dróg publicznych;

5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – nie dotyczy.

13. Dla terenu drogi publicznej gminnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDD, 02KDD i 03KDD** ustala się:

1) kategoria drogi – gminna, klasa dojazdowa;

2) przekrój jednojezdniowy;

3) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

4) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację liniowej infrastruktury technicznej;

5) zjazdy według przepisów odrębnych.

14. Dla terenu drogi publicznej gminnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **04KDD** ustala się:

1) kategoria drogi – gminna, klasa dojazdowa, dojazd do wydzielonych działek;

2) przekrój jednojezdniowy;

3) w pasie drogowym przewidzieć wydzielenie pod chodnik;

4) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

5) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację liniowej infrastruktury technicznej;

6) zjazdy według przepisów odrębnych.

15. Dla terenu zamkniętego oznaczonego na rysunku planu symbolem **TZ** nie wprowadza się żadnych ustaleń.

§8. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek podjęcia niniejszej uchwały w wysokości 10 %.

§9. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 5,56 ha, których zwarty obszar nie przekracza wielkości określonych w przepisach odrębnych, w tym:

1) 1,34 ha gruntów ornych klasy R IV,
2) 2,03 ha gruntów ornych klasy R V,
3) 2,19 ha gruntów ornych klasy R VI.

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz.

§11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kwilcz.

Przewodniczący
Rady Gminy Kwilcz

/-/ Grzegorz Korpik

Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 108, poz. 1818 z 20.04.2011 roku