Uchwała nr XLIV/340/2014
Rady Gminy Kwilcz
z dnia 24 czerwca 2014 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kwilczu – działki o nr ewid. 85, 86, 87

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm.), Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

§ 1.
1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kwilczu – działki o nr ewid. 85, 86, 87", zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 r., wraz ze zmianami.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kwilczu – działki o nr ewid. 85, 86, 87;
2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kwilcz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kwilcz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
3. Plan obejmuje obszar, którego granice określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego budynku do powierzchni terenu inwestycji;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
5) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
6) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

9) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące normy branżowe.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
2) teren pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam o powierzchni powyżej 4,0 m^2 i wysokości 8,0 m;
3) możliwość sytuowania obiektów małej architektury i tablic informacyjnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) wyposażenie działki w miejsca i pojemniki do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów i dalsze zagospodarowanie odpadów, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ponieważ na przedmiotowym terenie nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN:
1) zakazuje się:
   a) sytuowania budynków o wysokości większej niż 10,0 m;
   b) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, bądź mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych, przewidzianych do realizacji w planie;
2) nakazuje się:
   a) lokalizację zabudowy w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
   c) wykonanie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej lub betonowej w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym, szarym lub czarnym;

d) zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla jednego lokalu mieszkalnego, wliczając miejsca postojowe w garażach;
e) przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się:
a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów, budowli i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu;
b) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 250,0 m^2;
c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,20;
d) minimalną intensywność zabudowy – 0,10;
e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
f) wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja nadziemna; maksymalna wysokość budynku gospodarczo-garażowego 6,5 m;
g) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25^0 do 45^0;
h) przystosowanie projektowanej zabudowy do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) dopuszcza się:
a) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów;
b) lokalizację zabudowy w granicach wewnętrznych, działek powstałych po podziale przedmiotowych nieruchomości;
c) lokalizację obiektów małej architektury, oraz obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów oraz miejsc parkingowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
d) budowę kondygnacji podziemnych;
e) wyznaczenie komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów według potrzeb inwestorów.

2. Dla terenu KDD pod poszerzenie drogi publicznej, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
1) klasę dojazdową;
2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
3) lokalizację jednostronnego chodnika;
4) stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu
6) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;
7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i tablic informacyjnych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów 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, ustala się czasowe objęcie przedmiotowego terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Wronki” nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważną do dnia 22.06.2013 r. z możliwością jej przedłużenia oraz możliwością realizacji zabudowy przewidzianej w granicach obszaru objętego planem, w czasie ważności koncesji.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
1) zakazuje się:
   a) realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasie technicznym linii elektroenergetycznej z możliwością odstępstwa od tego zakazu na warunkach określonych przez właściciela linii;
   b) tworzenia hałd i nasypów w pasie technicznym linii elektroenergetycznej;
   c) sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną;
2) nakazuje się uzgadnianie lokalizacji wszelkich obiektów w pasie technicznym z właścicielem linii elektroenergetycznej, który określi warunki lokalizacji obiektów budowlanych;
3) ustala się:
   a) możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   b) w przypadku skablowania i przełożenia linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, strefa wolna od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz pas techniczny od linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) nakazuje się realizację włączenia zjazdów na drogi publiczne z zachowaniem przepisów szczególnych;
2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MN z terenu KDD pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej oraz z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się podłączenie budynków i obiektów do istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem następujących ustaleń, w tym:
1) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych ustala się korzystanie z sieci wodociągowej;
2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków za pomocą kanalizacji sanitarnej;
3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się ich odprowadzanie do systemu kanalizacji deszczowej; zgodnie z obowiązującymi przepisami; dopuszcza się rozwiązania alternatywne umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki poprzez ich rozprowadzanie za pomocą pasów odwadniających lub sieci lokalnych studzienek drenarskich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, ustala się ich odprowadzanie do systemu kanalizacji deszczowej; zgodnie z obowiązującymi przepisami; dopuszcza się rozwiązania alternatywne – profilowanie konstrukcji drogowej przy rozprowadzaniu wód opadowych w ramach pasa odwadniającego lub sieci lokalnych studzienek drenarskich a także poprzez zastosowanie specjalnego rodzaju przepuszczalnej nawierzchni drogowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych urządzeń i dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych, na warunkach uzyskanych od właściciela sieci elektroenergetycznej;
6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się podłączenie do dystrybucyjnej sieci gazowej;

8) w zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustala się korzystanie z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 14. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:
- teren MN – 0%
- teren KDD – 0%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.