UCHWAŁA NR XXXV/234/2017
RADY GMINY KWILCZ

z dnia 28 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 159/32, 159/31, 159/6, 160/1, 160/2, obręb Kwilcz.

na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XVIII/123/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 159/32, 159/31, 159/6, 160/1, 160/2, obręb Kwilcz, Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz" uchwalonego Uchwałą nr XII/80/2015 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 września 2015r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 159/32, 159/31, 159/6, 160/1, 160/2, obręb Kwilcz.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 159/32, 159/31, 159/6, 160/1, 160/2, obręb Kwilcz, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,94 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy lub jeśli kalenica nie występuje, do najwyższego punktu na pokryciu budynku lub górnej krawędzi ściany – attyki. Wysokość nie dotyczy kominów, masztów, anten i detali architektonicznych oraz urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachu budynku;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, a także balkonów, werand, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, daszków, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów zewnętrznych;

3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;

4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 oraz 35% powierzchni ażurowych dojazdów obsianych trawą i ułożonych na warstwach przepuszczalnych;

5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający określone przeznaczenie;

7) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne:

§ 4. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

3) symbole cyfrowe oznaczające numer terenu,

4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

i różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Obszar planu obejmuje łącznie 7 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) tereny oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz symbolami literowymi **MN** oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) teren oznaczony symbolem cyfrowym 5 oraz symbolem literowym **ZP** oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej;

3) tereny oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 02 oraz symbolami literowymi **KDW** oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;

2) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień, szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;

3) zakaz stosowania do licowania elewacji tworzyw sztucznych, blach powlekanych (np. sidingu winylowego, paneli elewacyjnych z blach powlekanych, tworzyw sztucznych itp.);

4) zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 7. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Dziale III uchwały.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. W granicach objętych planem ustala się:

1) zachowanie poziomów hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) zachowanie istniejących cennych zbiorowisk roślinnych, zieleni wysokiej oraz drzew, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z projektowanym zainwestowaniem;

3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

4) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

5) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

6) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

7) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.

§ 9. W granicach objętych planem zakazuje się:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej;

2) zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających istniejące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne;

3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Nie dotyczy.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Nie dotyczy.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych uchwały.

Rozdział 7.
Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 13. Nie dotyczy.

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

§ 14. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 700,0m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

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

§ 15. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu wojskowego, obiektów projektowanych o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Zgodnie z ustaleniami w przepisach szczegółowych.

2. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych w granicach dróg wewnętrznych.

3. Dopuszcza się wydzielenie dojść i dojazdów na każdym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości określonej w Dziale III uchwały.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

3. Zaopatrzenie w energię cieplną z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, tj. gaz, olej opałowy, drewno, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

4. Zaopatrzenie w gaz:

1) z gazu butlowego lub z sieci gazowej;

2) zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. Odprowadzenie ścieków: do szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków.

6. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach działki;

3) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:

1) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.

8. Gospodarowanie odpadami stałymi zgodnie z gminnym programem gospodarowania odpadów.

9. Dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 50kW. Obowiązują przepisy odrębne.

10. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem jej na infrastrukturę techniczną.

11. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej przy granicy działki.

12. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

Rozdział 12.
Zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Nie ustala się zasad dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 19. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w Dziale III uchwały.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe:

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN,** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

6) minimalna powierzchnia działki: 700m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych - 2, w tym poddasze użytkowe;

b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 1.

9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych - 9m;

b) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6m.

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m;

12) geometria i pokrycie dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

c) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, grafitu i szarości;

6) pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień, szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;

13) obsługa komunikacyjna i minimalna liczba miejsc parkingowych:

a) Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg 01-KDW, 02-KDW oraz przyległych dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;

b) Ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

- dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 25%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **5-ZP** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych oraz małej architektury.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01-KDW, 02-KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających terenu: od 6m do 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 23. 1. Traci moc Uchwała nr XXVIII/206/05 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 22 sierpnia 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kwilczu przy ul. Miłostowskiej, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Korpik