UCHWAŁA NR XXXV/236/2017
RADY GMINY KWILCZ

z dnia 28 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działki nr 194, obręb Mechnacz.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. 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/121/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działki nr 194, obręb Mechnacz, 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 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działki nr 194, obręb Mechnacz.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działki nr 194, obręb Mechnacz, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 0,4500 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) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

i różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Obszar planu obejmuje jeden teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym **RM**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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 lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 7. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Rozdziale 6 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 zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) zachowanie istniejących cennych zbiorowisk roślinnych, zieleni wysokiej oraz drzew wzdłuż istniejącego dojazdu do działki, 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) zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających istniejące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne;

2) 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. W granicach planu dopuszcza się lokalizację usług agroturystyki, a także rzemiosła, handlu, gastronomii, związanych z tradycją i kulturą regionu.

§ 13. W granicach planu ustala się następujące 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: 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03;

6) minimalna powierzchnia działki: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

   a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze użytkowe;

   b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2 w tym poddasze użytkowe;

   c) dla budynków garażowych: 1;

9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynku mieszkalnego, gospodarczego i inwentarskiego: 10m;

   b) dla budynku garażowego: 6m;

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

12) geometria i pokrycie dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy lub czterospadowy 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, brązów, 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: zgodnie z Rozdziałem 9.

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

§ 14. Nie dotyczy.

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

§ 15. Nie dotyczy.

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

§ 16. 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

§ 17. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległej publicznej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu, za pośrednictwem istniejącego zjazdu.

§ 18. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

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

2) nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla maszyn rolniczych;

3) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe;

4) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne dla gastronomii;

5) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m^2 powierzchni użytkowej usług handlu;

6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1. Zaopatrzenie w wodę: z ujęcia własnego do czasu wybudowania 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

§ 20. 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

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 25%.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe

§ 22. 1. Traci moc Uchwała nr V/30/2011 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 28 lutego 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz, dla terenów położonych w części obrębów: Prusim, Mechnacz, Rozbitek, 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