UCHWAŁA NR XXXVII/251/2017
RADY GMINY KWILCZ

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 247/1, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5, obręb Kwilcz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z Uchwałą Nr XXII/153/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek 247/1, 247/2, 247/3, 247/4 i 247/5 obręb Kwilcz Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 247/1, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5, obręb Kwilcz, 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. z późniejszymi 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 gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 247/1, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5, obręb Kwilcz;

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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Plan obejmuje obszar, którego granice określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz - określonych w ustaleniach planu - budowli. Linie zabudowy określone w planie nie dotyczą okapów i gzymsów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą być wysunięte przed wyznaczoną linię zabudowy z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych), których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi;

3) dach stromy – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

4) powierzchnia zabudowy – dopuszczona na danej działce budowlanej lub terenie określona jest stosunkiem powierzchni zabudowy budynku (budynków) do powierzchni działki budowlanej lub terenu, wyrażonym w procentach. Przez powierzchnię zabudowy budynku należy rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym (rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu); do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, zadaszeń, wykuszy, a także nadwieszanych części budynku powyżej parteru;

5) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy rozumianej, jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) budynek gospodarczo-garażowy – budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;

7) sieci i obiekty infrastruktury technicznej – sieci i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, cieplne oraz elektroenergetyczne.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem MW/U.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym żadna część budynku (okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami, taras, schody zewnętrzne, pochylnia) nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy o więcej niż 1,5 m;

2) dopuszczenie zachowania istniejących działek w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, o powierzchni mniejszej niż ustalona dla poszczególnego terenu, z zachowaniem ich prawa do zabudowy;

3) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków pod warunkiem uwzględnienia wszystkich ustaleń planu dotyczących wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa, blachodachówka i blacha w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy i czarny;

5) pokrycie elewacji:

   a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą, blachą,

   b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,

   c) w przypadku stosowania tynków - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobeżowych,

   d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) w zakresie ochrony gruntów i wód:

   a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojść i dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,

3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii;

4) w zakresie ochrony przed hałasem:

   a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenie MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

   b) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;

5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:

a) dopuszczenie wykorzystania mas ziemnych o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,

b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz zachowania istniejących drzew i zadrzewień, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń.

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji:

a) urządzeń reklamowych wolnostojących i wielkoformatowych,

b) tablic reklamowych i rządzeń reklamowych na budynkach,

c) ogrodzeń pełnych od strony dróg,

d) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na ogrodzeniach,

e) prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów małej architektury,

b) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów,

c) umieszczanie na budynkach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 2,0 m^2, przy czym reklamy te mogą być związane wyłączenie z działalnością usługową prowadzoną na terenie na którym zlokalizowany jest budynek.

§ 7. 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.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;

d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40%;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

f) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 450 m^2, z dopuszczeniem dowolnej powierzchni działki budowlanej w przypadku wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną;

g) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 10,0 m,

- budynków garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 7,0 m,

h) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwie kondygnacje nadziemne,

- budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna,

i) dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych i gospodarczo-garażowych,

b) w budynku mieszkalno-usługowym lokali usługowych, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku, w którym lokale usługowe są usytuowane; przy czym powierzchnia sprzedaży nie może być większa niż 200 m^2,

c) budynków w granicy działki budowlanej,

d) podpiwniczenia budynków,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych,

f) zieleni urządzonej,

g) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

h) kondygnacji podziemnych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) ustala się czasowe objęcie terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Wronki” nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r., z możliwością realizacji zabudowy przewidzianej w granicach obszaru objętego planem, w czasie ważności koncesji;

2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin;

3) na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem w rozumieniu przepisów odrębnych:

1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;

3) dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia planu, na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej lub na poszerzenie drogi lub korektę przebiegu pasa drogowego;

4) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasie technicznym linii elektroenergetycznych z możliwością odstępstwa od tego zakazu na warunkach określonych przez właściciela linii;

3) zakaz tworzenia hałd i nasypów w pasie technicznym linii elektroenergetycznej;

4) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi;

5) nakaz uzgadniania lokalizacji wszelkich obiektów w pasie technicznym z właścicielem linii elektroenergetycznej, który określi warunki lokalizacji obiektów budowlanych;

6) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, strefa wolna od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz pas techniczny od linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) obsługę terenu objętego planem poprzez układ istniejących dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,

b) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych:

- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 5 zatrudnionych w obiektach usługowych,

c) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;

6) docelowe podłączenie terenu objętego planem do sieci gazowej;

7) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,

b) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,

c) kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych mogą ulec przełożeniu lub skablowaniu;

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

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

1) zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym;

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 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 25%.

§ 16. Traci moc Uchwała nr XLIV/337/2014 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 247/1, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5 przy ul. Kalinowej w Kwilczu

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Korpik