UCHWAŁA NR XLVII/322/2018
RADY GMINY KWILCZ

z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 59/5, 59/8, 59/15, 59/12, 59/14, 57/23, 57/22, 57/25, 57/24, 57/26, 57/28, 57/29, 57/19, 57/18, 57/15 obręb Orzeszkowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017, poz. 1875; zm. Dz. U. z 2017r. poz. 2232; oraz z 2018r. poz. 130) 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; zm. Dz. U. z 2017r. poz. 1566) Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 59/5, 59/8, 59/15, 59/12, 59/14, 57/23, 57/22, 57/25, 57/24, 57/26, 57/28, 57/29, 57/19, 57/18, 57/15 obręb Orzeszkowo, 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. 59/5, 59/8, 59/15, 59/12, 59/14, 57/23, 57/22, 57/25, 57/24, 57/26, 57/28, 57/29, 57/19, 57/18, 57/15 obręb Orzeszkowo;

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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U.

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

1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

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

3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

4) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących budynków pod warunkiem uwzględnienia wszystkich ustaleń planu dotyczących wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

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

6) pokrycie dachów płaskich: materiały bitumiczne, membrany foliowe, membrany gumowe, płyty warstwowe;

7) 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 z dopuszczeniem kolorowych akcentów,

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

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

1) w zakresie ochrony gruntów i wód:

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

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

2) 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 o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

3) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej;

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

5) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:

a) dopuszczenie wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb 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;

6) 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;

7) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, drenarskiego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji:

a) wolnostojących i wielkoformatowych urządzeń reklamowych o wysokości większej niż 20,0 m i powierzchni większej niż 20,0 m^2,

b) ogrodzeń składających się z prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych od strony dróg;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów małej architektury,

c) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów,

d) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach,

b) umieszczanie na budynkach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 20,0 m^2, przy czym reklamy te mogą być związane wyłączenie z działalnością prowadzoną na terenie, na którym zlokalizowane są budynki.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania na przedmiotowym terenie obiektów wpisanych do rejestru, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

§ 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem P/U:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz budynków wymagających zapewnienia podwyższonych standardów akustycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się:

a) lokalizację budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych,

b) lokalizację budynków garażowo-gospodarczych,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,50,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,

e) maksymalną powierzchnię zabudowy - 75%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

g) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m^2,

h) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków – nie więcej niż 12,0 m,

i) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli – nie więcej niż 15,0 m,

j) maksymalną liczbę kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,

k) dowolną geometrię dachu, przy zachowaniu jednolitej formy na całym obszarze,

l) lokalizację dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację zieleni urządzonej,

b) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 500 m^2, przy czym na wydzielonej działce o powierzchni minimum 1500 m^2, powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 150 m^2,

c) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

d) lokalizację 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 ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia obszaru objętego opracowaniem planu na terenie objętym koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Wronki" nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. oraz ograniczeń wynikających z położenia w granicach Sierakowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 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 wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia planu 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 elektroenergetycznej 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 średniego napięcia 15 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) zakaz realizacji nowych bezpośrednich zjazdów na drogę krajową nr 24;

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

c) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych:

- 2 stanowiska postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, usługowych i magazynowych,
- zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zapewnić w odpowiedniej ilości miejsca postojowe dla samochodów powyżej 3,5t związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną, składową, magazynową i usługową oraz wyznaczyć place rozładunku, załadunku i place manewrowe;

2) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, w tym budowa podziemnych lub naziemnych zbiorników przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszczenie do czasu budowy kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,

c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków,

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) z powierzchni utwardzonych dróg nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;

6) docelowe podłączenie terenu objętego planem do sieci gazowej;

7) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, 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) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej, kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu;

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 30%.

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Grzegorz Korpik