



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 23 maja 2023 r.

Poz. 5382

### UCHWAŁA NR XLVIII/394/2023 RADY GMINY KWILCZ

z dnia 12 maja 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 4/5, 2/4, 9/30, 42/10 obręb Orzeszkowo, gmina Kwilcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXX/251/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 września 2021 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 4/5, 2/4, 9/30, 42/10 obręb Orzeszkowo, gmina Kwilcz*, Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek 4/5, 2/4, 9/30, 42/10 obręb Orzeszkowo, gmina Kwilcz zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zawierający zbiór danych przestrzennych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kwilcz;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku i budowli od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu, lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;

- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu; powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów oraz kondygnacji podziemnych;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 10) pasie technologicznym należy przez to rozumieć obszar wzdłuż linii elektroenergetycznej, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa oraz krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze w układzie wielopiętrowym, w którym dobór roślin został dokonany w sposób właściwy z punktu widzenia efektywności akustycznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku i budowli jak:
  - a) okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
  - b) schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) lokalizację dojazdów i dojść,
  - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizację tablic informacyjnych.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
  - a) realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
- 2) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
  - b) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska,
  - d) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
  - e) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej P/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej, socjalnej i biurowej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,4,
- e) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,
- f) maksymalna liczba kondygnacji:
  - dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych – dwie kondygnacje nadziemne,
  - dla budynków socjalnych i biurowych – trzy kondygnacje nadziemne,
- g) dowolną geometrię dachów;
- h) pokrycie dachów: materiały bitumiczne, membrany foliowe, membrany gumowe, dachówki ceramiczne, balchodachówki, blacha,
- i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- j) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 4-5,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

§ 10. 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, zgodnie z przepisami, ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia terenu w granicach obszaru objętego koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki” - ważną do dnia 24.10.2047 r.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, zachowując następujące parametry działek, za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogową;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) minimalną szerokość frontu działki – 30,0 m,
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

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

- 1) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych,
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego,

- 3) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej,
- 4) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania i wszelkich robót budowlanych na liniach elektroenergetycznych.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zakazuje się realizacji tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 24;
- 2) zapewnienie dostępności terenu do dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny, połączony z drogami publicznymi: drogą gminną i drogą powiatową;
- 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub grupę obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
  - b) 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- 4) 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;
- 5) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa powyżej na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych, na parkingach podziemnych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej;
  - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w ciepło – z sieci gazowej, z indywidualnej sieci ciepłowniczej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
  - i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej, lokalnej przepompowni ścieków lub innych budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, nie obowiązują zawarte w treści uchwały ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację indywidualnych ujęć wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków technologicznych i bytowych,
  - c) prowadzenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej,

- d) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących,
- e) skablowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, dla których po skablowaniu nie będą obowiązywać pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

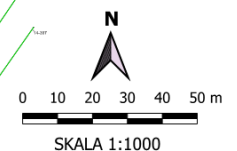
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy  
(-) Jolanta Kwiatkowska- Sokółka



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK NR 4/5, 2/4, 9/30, 42/10 OBRĘB ORZESZKOWO,  
GMINA KWILCZ**



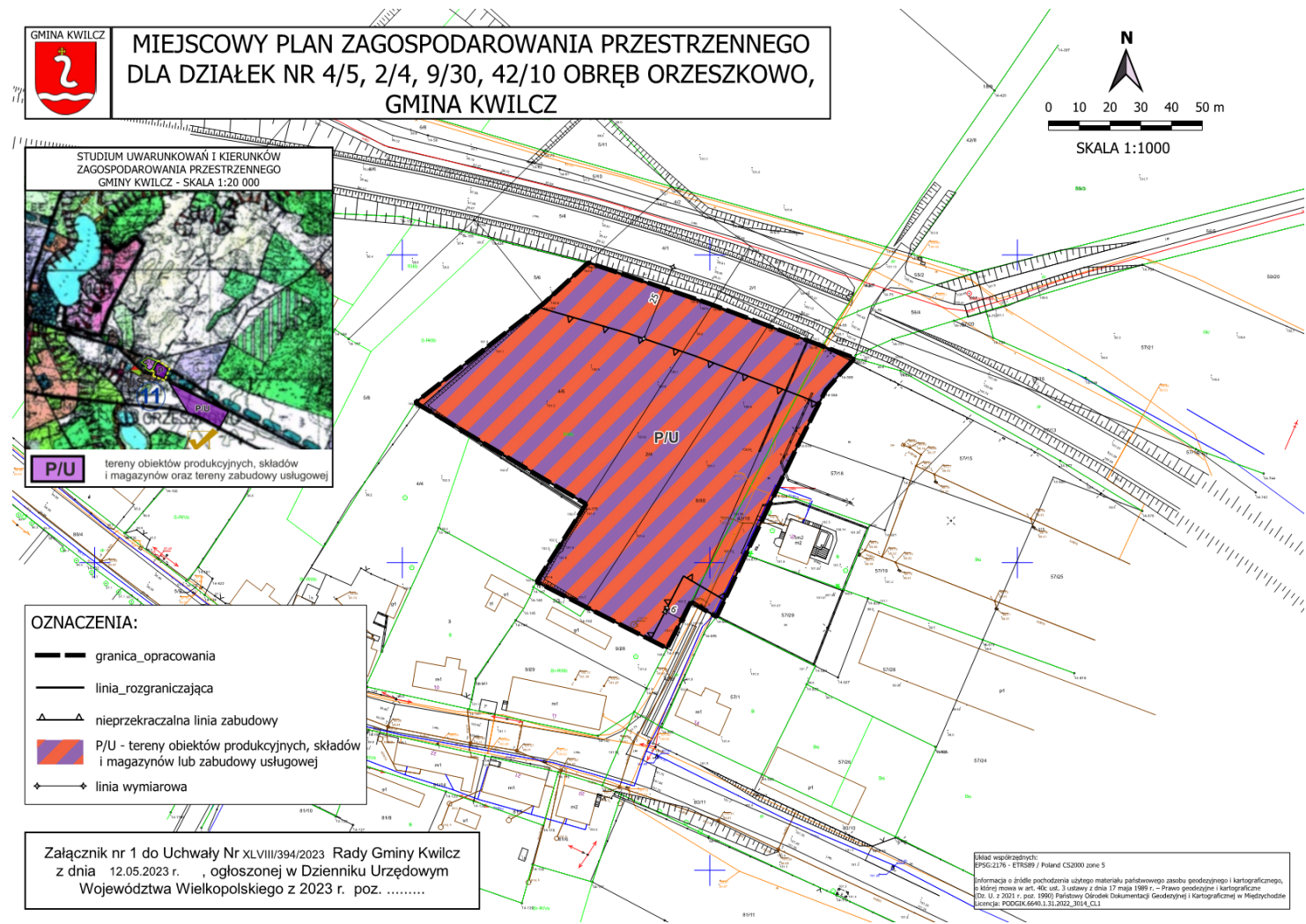
STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KWILCZ - SKALA 1:20 000

**P/U** tereny obiektów produkcyjnych, składów  
i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej

- OZNACZENIA:**
- granica opracowania
  - linia rozgraniczająca
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
  - linia wymiarowa

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/394/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 12.05.2023 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2023 r. poz. ....

Skład współrzędnych:  
EPSG:2176 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 5  
Informacja o źródle pochodzenia użytkowego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1995 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1994) Państwowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Międzyzdrojach; PODGZ.6646.1.31.2023\_2014.CL1



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/394/2023  
Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 12 maja 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kwilcz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Kwilcz, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko do niniejszego planu, zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 39 ust. 2 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz.U z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 01.03.2023 r. do 23.03.2023 r. W dniu 17.03.2023r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu zagospodarowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uwagi były przyjmowane do dnia 07.04.2023r.

W ustawowym terminie 14 dni, po zakończeniu wyłożenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag do projektu planu oraz prognozy, w związku z czym Rada Gminy Kwilcz nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/394/2023  
Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 12 maja 2023 r.

**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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Kwilcz rozstrzyga, co następuje: W związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 4/5, 2/4, 9/30, 42/10 obręb Orzeszkowo, gmina Kwilcz, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach finansowania.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/394/2023

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 12 maja 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**