



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 4 kwietnia 2023 r.

Poz. 3366

### UCHWAŁA NR XLVI/374/2023 RADY GMINY KWILCZ

z dnia 28 marca 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 216/12 i 216/15 obręb Prusim, gmina Kwilcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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.) w związku z uchwałą nr XXVI/222/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 22 kwietnia 2021 roku, Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 216/12 i 216/15 obręb Prusim, 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 dane przestrzenne.

**§ 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 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 zajęta 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:

- 1) tereny zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/PE, 2U/PE;
- 2) teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZO/WS;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

**§ 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 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 dojazdów,
  - 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 i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) realizacji siłowni wiatrowych i biogazowni,
- 2) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
  - b) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem dopuszczenia, na terenach oznaczonych symbolami 1U/PE, 2U/PE, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, tożsamą z linią rozgraniczającą tereny 1U/PE, 2U/PE,

- d) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska,
- e) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- f) 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 i parametry zagospodarowania terenów zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/PE, 2U/PE:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej; magazynowej; usługowej związanej z realizacją usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w tym modułowych magazynów energii oraz instalacji modułowych do wytwarzania wodoru; paneli fotowoltaicznych; zabudowy socjalnej i biurowej oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących do realizacji tych usług,
- b) zakaz lokalizacji żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków mieszkalnych,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
- f) maksymalną wysokość zabudowy:
  - nie więcej niż 15,0 m dla budynków magazynowych oraz budowli,
  - nie więcej niż 12,0 m dla budynków usługowych, socjalnych, biurowych
  - nie więcej niż 8,0 m dla budynków pomocniczych,
- g) maksymalna liczba kondygnacji:
  - dla budynków magazynowych – dwie kondygnacje nadziemne,
  - dla budynków usługowych, socjalnych i biurowych – trzy kondygnacje nadziemne,
  - dla budynków pomocniczych – jedna kondygnacja nadziemna,
- h) dowolną geometrię dachów, przy zachowaniu jednolitej formy na całym terenie;
- i) pokrycie dachów: materiały bitumiczne, membrany foliowe, membrany gumowe, dachówki ceramiczne, balchodachówki, blacha,
- j) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- k) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 2, 3, 4, 5,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem ZO/WS:

- 1) zakazuje się:
  - a) budowy budynków;
  - b) lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów i urządzeń wodnych, w tym zbiorników retencyjnych i przepustów.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,
- 2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 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, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) na terenie 1U/PE – 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2U/PE – 2000,0 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) na terenie 1U/PE – 100,0 m,
  - b) na terenie 2U/PE – 50,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny 1U/PE, 2U/PE;
- 2) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych,
- 3) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym,
- 4) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego,
- 5) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej,
- 6) nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej o szerokości 15,0 m, po 7,5 m po każdej ze stron od osi istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania, z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości pasa technologicznego z uwzględnieniem obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych,
- 7) likwidację stosownego pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zaznaczonego na rysunku planu, po skablowaniu lub likwidacji stosownej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
- 8) nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej o szerokości 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej,
- 10) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

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

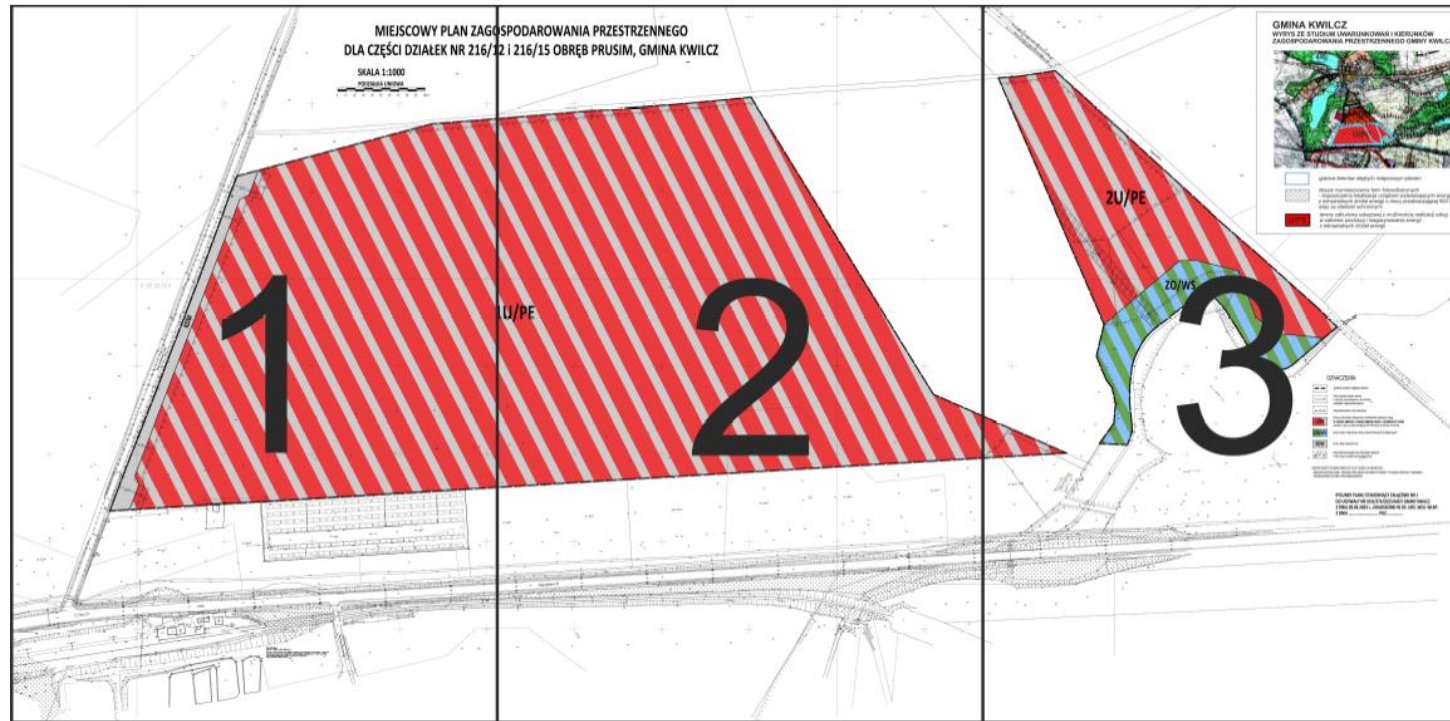
- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów z drogi wewnętrznej KDW i przyległych dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem oraz poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny połączony z drogami publicznymi;
- 2) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub grupę obiektów, 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 i magazynowej,
  - b) 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- 3) zapewnić w odpowiedniej ilości miejsca postojowe dla samochodów powyżej 3,5t związanych z prowadzoną działalnością usługową w zakresie produkcji i magazynowania energii ze źródeł odnawialnych, magazynową i usługową oraz wyznaczyć place rozładunku, załadunku i place manewrowe;
- 4) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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.

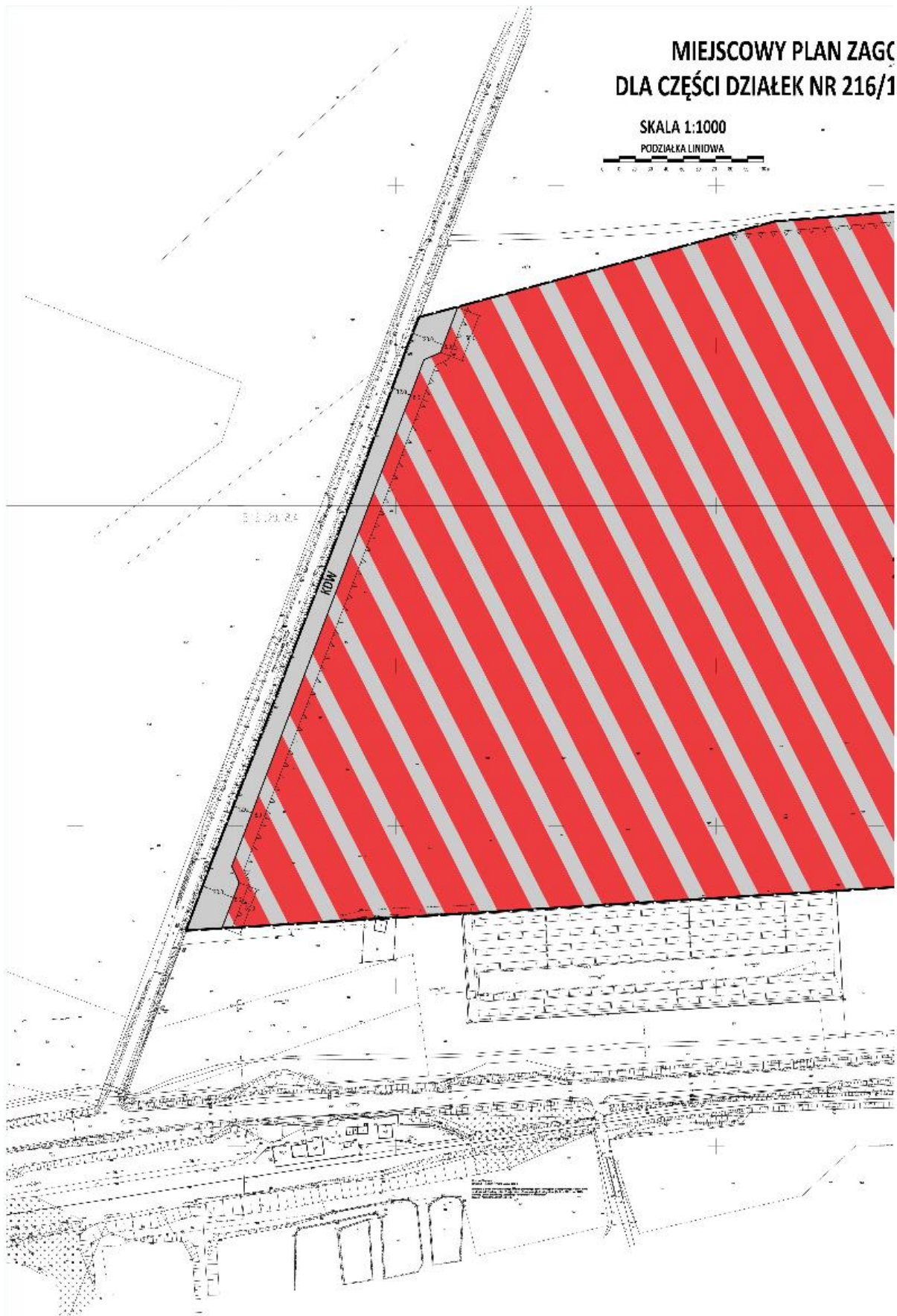
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,

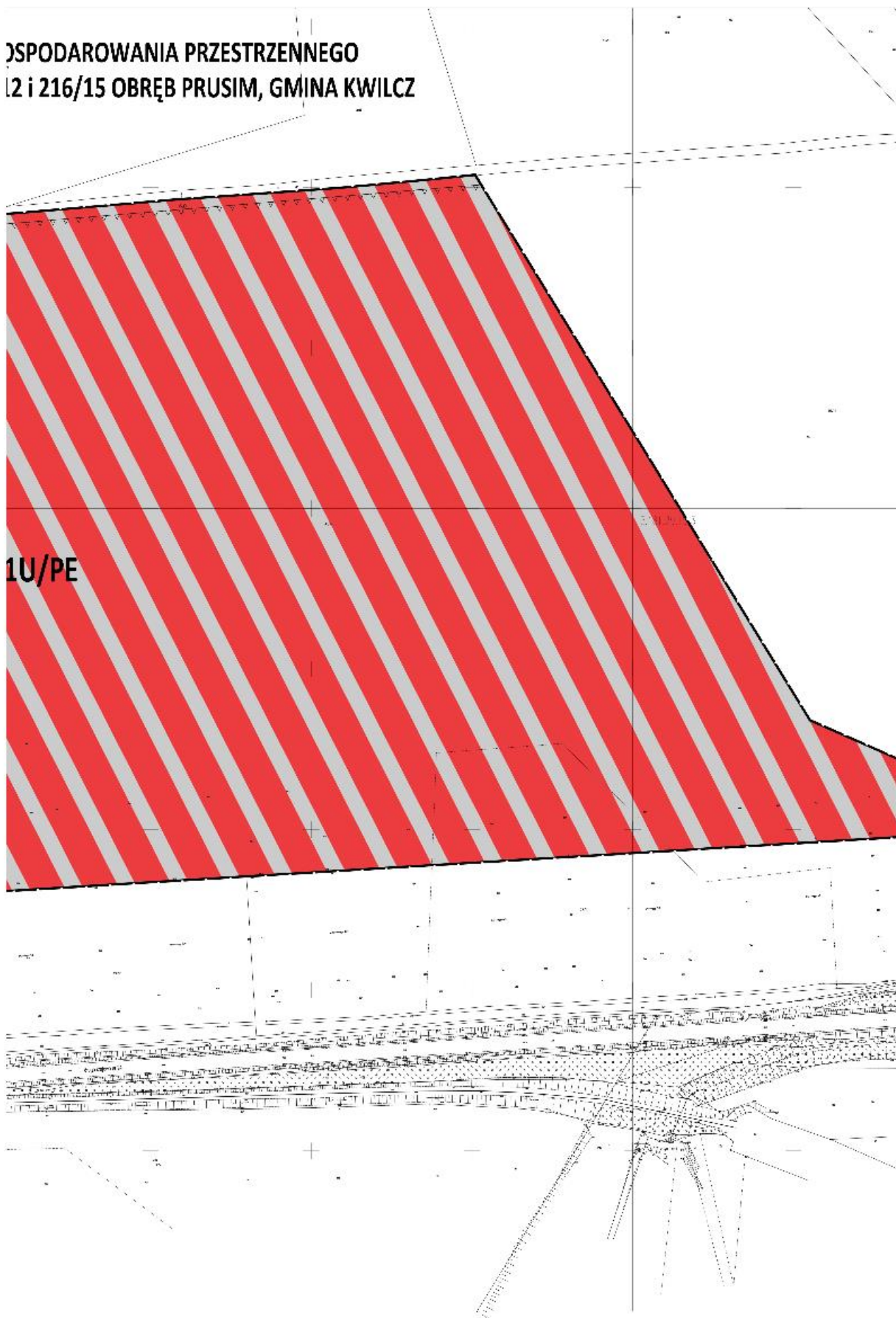
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
  - f) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - g) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem siłowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie 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 lub wolnostojących,
  - 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Grzegorz Korpik





**OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
L2 i 216/15 OBRĘB PRUSIM, GMINA KWILCZ**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/374/2023  
Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 28 marca 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), został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 08 lutego 2023r. do 03.08.2023r. W dniu 17 lutego 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 17 marca 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 XLVI/374/2023  
Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 28 marca 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 części działek nr 216/12 i 216/15 obręb Prusim, 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 XLVI/374/2023

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 28 marca 2023 r.

Zalacznik7.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**