

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 – atyki. 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, urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, 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) ujednoczenie 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: 2000m²;
- 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 50,0m² powierzchni użytkowej usług handlu;
- 6) dla pojazdów zaopatrzonego 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 rozproszaniem 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

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ DLA DZIAŁKI NR 194, OBRĘB MECHNACZ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KWILCZ



OZNACZENIA STUDIUM:

-  granica obszaru objętego planem
-  sugerowana granica rolniczej przestrzeni produkcyjnej
-  droga gminna

Załącznik nr 1
do uchwały nr
Rody Gminy Kwilcz
z dnia



Gmina Kwilcz
ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 23
64-420 Kwilcz

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Filip Sokolowski - główny projektant
kwalifikacje zawodowe NR Z-53/KW/41/6/2014

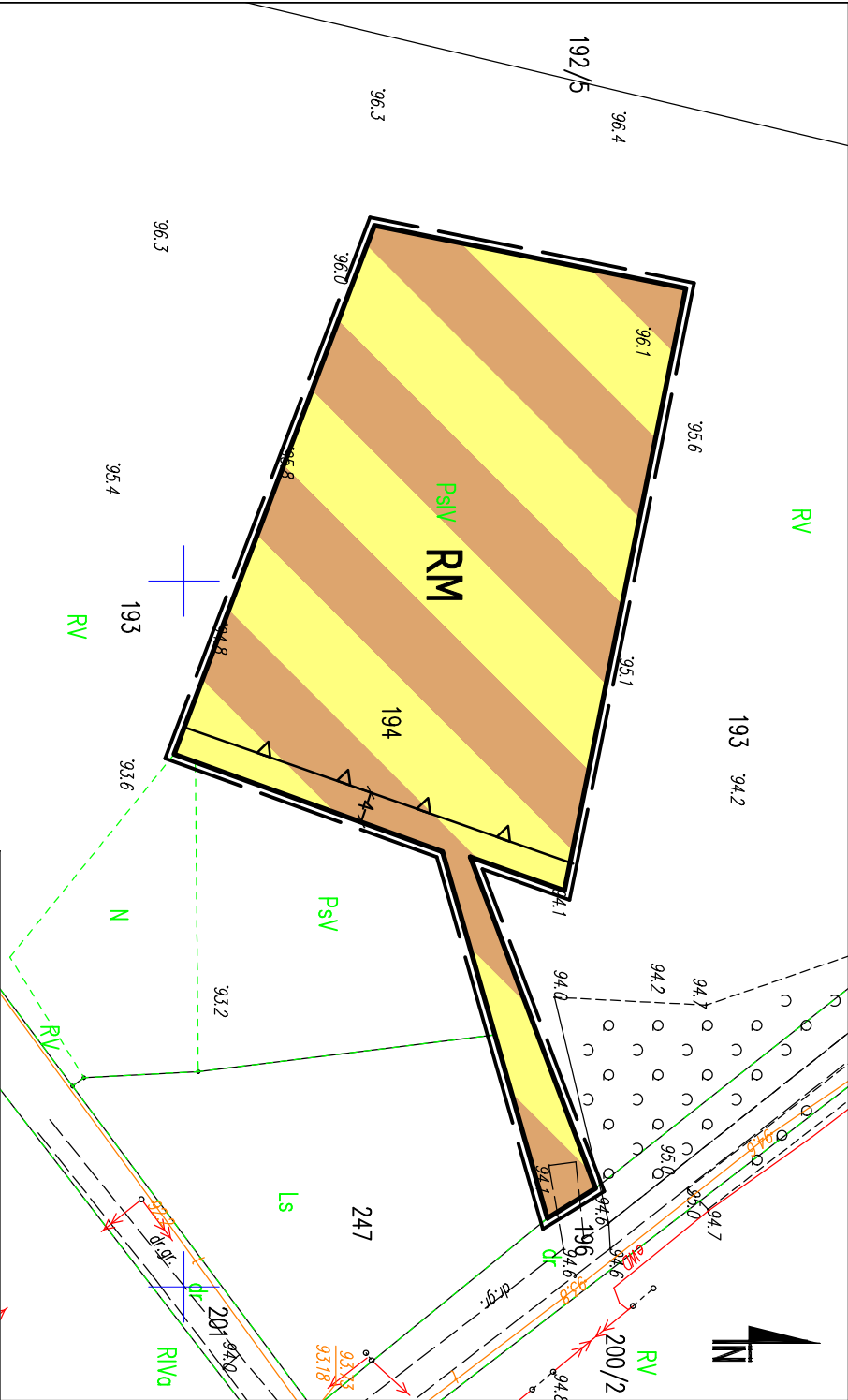
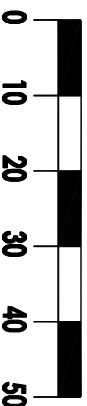
mgr Anna Łęczkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/41/6/2014

inż. Marcin Kowal - planowanie przestrzenne

mgr Paulina Owczarek - prognoza oddziaływania na środowisko





UCHWALENIE PROJEKTU PLANU - CZERWIEC 2017r.

SKALA 1:1000



OZNACZENIA PLANU: OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  symbol literowy - przeznaczenie terenu
-  wyznik w metrach

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

-  nieprzekraczalna linia zabudowy

3. Przeznaczenie terenu

-  **RM**
teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
hodowlanych i ogrodniczych

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/236/2017
Rady Gminy Kwilcz
z dnia 28 czerwca 2017 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/236/2017
Rady Gminy Kwilcz
z dnia 28 czerwca 2017 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz, dla terenów położonych w części obrębów: Prusim, Mechnacz, Rozbitek*, przyjętego Uchwałą Nr V/30/2011 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 28 lutego 2011 roku. Jest to teren niezabudowany. Zagospodarowania terenu objętego planem jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia publicznych dróg gminnych.

3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.

4. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancje możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Uzasadnienie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz, dla terenów położonych w części obrębów: Prusim, Mechnacz, Rozbitek*, przyjętego *Uchwałą nr V/30/2011* Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 lutego 2011 roku. W planie tym działkę 194 przeznaczono pod tereny upraw rolnych z zachowaniem terenów w dotychczasowym użytkowaniu wraz z istniejącymi na terenie liniami energetycznymi, rowami melioracyjnymi, drogami i zbiornikami wodnymi z dopuszczeniem lokalizacji budowli rolniczych i obiektów infrastruktury technicznej, w których nie ma pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi i których realizacja nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu w tym także ustalenia innego niż rolny sposobu zagospodarowania terenu. Działka stanowi własność Gminy Kwilcz. Działka stanowiła teren siedliska. Obecnie na nieruchomości pozostały szczątkowe fragmenty budynków, a zgodnie z ewidencją działka stanowi pastwisko. W takim stanie prawnym brak jest możliwości zagospodarowania działki w sposób pierwotny. W związku z powyższym konieczna była zmiana obowiązującego planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kwilcz dla działki nr 194, obręb Mechnacz*” prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 *upizp* 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.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Zgodnie z treścią obwieszczenia Wójta Gminy Kwilcz, z dnia 15.03.2017r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 23.03.2017r. do 24.04.2017r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przedmiotowego projektu planu odbyła się w dniu 21.04.2017r. w siedzibie Urzędu Gminy w Kwilczu. W terminie przewidzianym na składanie uwag nie została złożona żadna uwaga.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (art. 6 – 9 projektu planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane na etapie opiniowania projektu planu wraz z prognozą przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Międzychodzie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przebiegu linii rozgraniczających, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp*. Ponad to samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W par. 19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, stan istniejącej zabudowy, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenu. W związku z zakresem planu jego ustalenia nie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów, gdyż plan obejmuje tylko i wyłącznie prywatną nieruchomość, przez którą nie przebiega żaden szlak pieszo - rowerowy.

Przedmiotowa uchwała została uwzględniona w analizie, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr XXXII/222/2017 Rady Gminy Kwilcz z dnia 26 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz.*

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Dzięki zmianie planu teren będzie mógł być wykorzystany zgodnie z pierwotną funkcją. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości oraz prowadzonej działalności gospodarczej (agroturystyki). Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

Wójt Gminy

Stanisław Mannek