

**UCHWAŁA NR XXXVII/252/2017  
RADY GMINY KWILCZ**

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 151/1, 151/2, 151/3, 151/5, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/6 obręb Prusim.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. 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 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XVIII/125/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 151/1, 151/2, 151/3, 151/5, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/6 obręb Prusim, 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 2015r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 151/1, 151/2, 151/3, 151/5, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/6 obręb Prusim.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 151/1, 151/2, 151/3, 151/5, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/6 obręb Prusim, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,45 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 – attyki. 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, występow 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, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> 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) symbole cyfrowe oznaczające numer terenu;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej WN 110kV;
- 7) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej SN 15kV.

### **Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. Obszar planu obejmuje łącznie 8 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolami literowymi **MN** oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony symbolem cyfrowym 4 oraz symbolem literowym **RM** oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) tereny oznaczone symbolem cyfrowym od 5 do 6 oraz symbolem literowym **ZK** oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej;
- 4) tereny oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 02 oraz symbolami literowymi **KDW** oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 7. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Dziale III uchwały.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. Obszar objętym planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015, dla którego obowiązuje plan zadań ochronnych.

§ 9. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Międzychodzko - Sierakowska PLH300032, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. Obszar objętym planem znajduje się w granicach Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. W granicach objętych planem ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN zachowanie poziomów hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem RM zachowanie poziomów hałasu, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) zachowanie istniejących cennych zbiorowisk roślinnych, zieleni wysokiej oraz drzew, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z projektowanym zainwestowaniem;
- 4) 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;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 8) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.

§ 12. W granicach objętych planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających istniejące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 13. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Prusim stan. 5, obszar AZP 48-19/20 podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne. Obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 14. Nie dotyczy.

### **Rozdział 6.**

#### **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**

§ 15. Nie dotyczy.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 16. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 700,0m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m lub zgodnie z proponowanym podziałem na rysunku planu;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 17. Zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w odległości 10m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej WN110kV, w granicach wyznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN110kV.

§ 18. Zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w odległości 7,5m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV, w granicach wyznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV.

§ 19. Ustala się, że w przypadku skablowania przebiegających w granicach planu linii elektroenergetycznych, zakazy zawarte w par. 17 i 18 tracą moc.

§ 20. 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 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 21. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Zgodnie z ustaleniami w przepisach szczegółowych;
- 2) Dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) Dopuszcza się wydzielenie dojazdów i dojazdów na każdym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości określonej w Dziale III uchwały.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

- 1) Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) Zaopatrzenie w energię ciepłą 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:
  - a) z gazu butlowego lub z sieci gazowej,
  - b) 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;
- 6) Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach działki,
  - c) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
  - d) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
- 7) Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych:
  - a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
  - b) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
- 8) Gospodarowanie odpadami stałymi zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) Dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących źródła energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 15kW na działkach w granicach terenów oznaczonych symbolem MN oraz 50kW w granicach terenu oznaczonego symbolem RM. 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 11.**

#### **Zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 23. Nie ustala się zasad dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 12.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

§ 24. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w Dziale III uchwały.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe:**

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MN, 2-MN, 3-MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,

- f) minimalna powierzchnia działki: 700m<sup>2</sup>.
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - dla budynków mieszkalnych - 2, w tym poddasze użytkowe,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- i) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych - 9m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6m;
- k) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m mierzone od powierzchni gruntu,
- l) geometria i pokrycie dachu:
  - dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
  - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
  - pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, grafitu i szarości,
  - pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień, szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- m) obsługa komunikacyjna i minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - obsługę komunikacyjną ustala się zgodnie z rysunkiem planu z projektowanych dróg 01-KDW i 02-KDW oraz przyległej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
  - Ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
    - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 1-MN, 2-MN, 3-MN zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu. Obowiązują ustalenia § 13;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu 1-MN i 2-MN zlokalizowana jest w granicach wyznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN110kV oraz SN15kV. Obowiązują ustalenia § 17 i § 18;

5) Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 25%.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-RM** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się usługi agroturystyki oraz hodowlę zwierząt w liczbie nie więcej niż 10 DJP;
- 2) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,06,

- f) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - dla budynków mieszkalnych - 2, w tym poddasze użytkowe,
  - dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych – 1;
- i) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych - 9m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6m,
  - dla budynków inwentarskich – 10m;
- k) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m, mierzony od powierzchni gruntu;
- l) geometria i pokrycie dachu:
  - dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
  - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
  - pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, grafitu i szarości,
  - pokrycie i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień, szkło. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą,
- m) obsługa komunikacyjna i minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - obsługę komunikacyjną ustala się zgodnie z rysunkiem planu z projektowanej drogi 02-KDW,
  - ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe,
    - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu. Obowiązują ustalenia § 13;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu zlokalizowana jest w granicach wyznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN110kV oraz SN15kV. Obowiązują ustalenia § 17 i § 18;

5) Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 25%.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu **5-ZK, 6-ZK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej;
- 2) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: na terenie 6-ZK należy stosować rodzime gatunki roślin w formie zieleni izolacyjnej, pochłaniające takie pierwiastki, jak azot i fosfor;

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren 5-ZK zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu. Obowiązują ustalenia § 13;
- 5) Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01-KDW**, **02-KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających terenu: od 6m do 12,5m, jak na rysunku planu;
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren 02-KDW zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu. Obowiązują ustalenia § 13.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

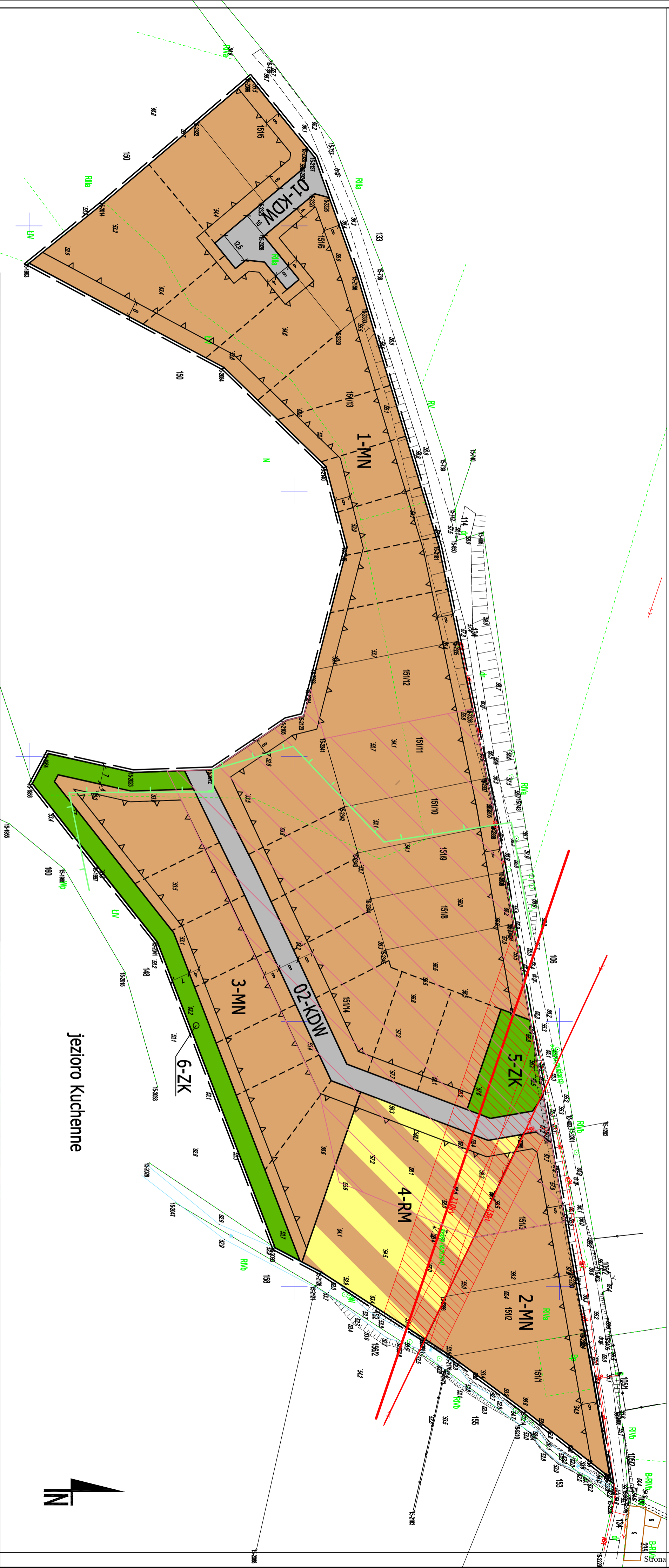
**§ 29.** Traci moc Uchwała nr XXII/149/08 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 24 listopada 2008 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz: Prusim, dz. nr ewid. 151; przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz.

**§ 31.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodniczący Rady  
Gminy**

**Grzegorz Korpik**



**OZNACZENIA PLANU:  
OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**

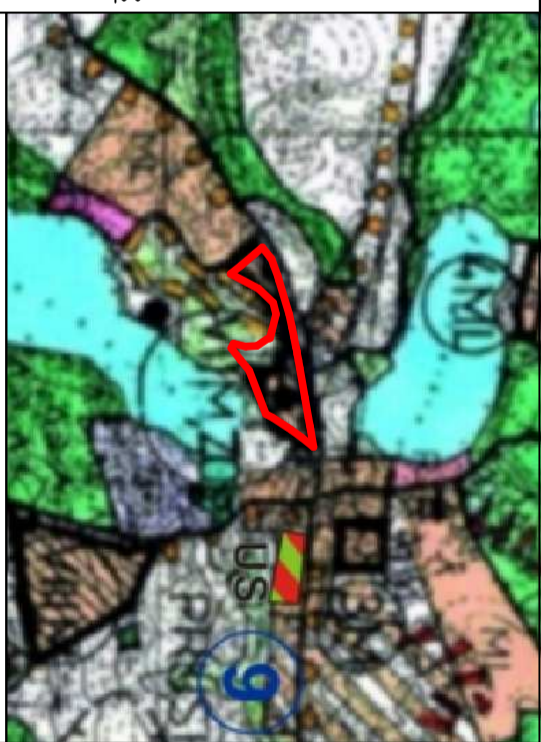
- Oznaczenia ogólne**
  - granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
  - lub różnych zasadach zagospodarowania
  - symbol cyfrowy - numer terenu
  - symbol literowy - przeznaczenie terenu
  - wymiar w metrach
- Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**
  - specjalny obszar ochrony siedlak Natura 2000 "Ostoja Międzychodsko-Sierakowski"
- Oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**
  - strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego

**5. Przeznaczenie terenów**

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodstwach różnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZK** tereny zieleni krajobrazowej
- KDW** tereny dróg wewnętrznych

**OZNACZENIA OGÓLNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**

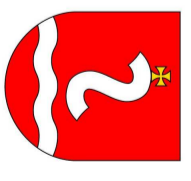
- proponowana linia podziału na działki
- linia elektroenergetyczna SN 15 kV
- linia elektroenergetyczna WN 110 kV



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- OZNACZENIA STUDIUM:**
- granica obszaru objętego planem
  - tereny z widoczną funkcją mieszkaniową

Załącznik nr 1 do uchwały nr ..... Rady Gminy w Kwilcz z dnia .....

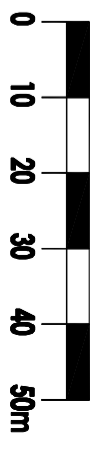


**Gmina Kwilcz**  
ul. Karodynda Stefana Wyszyńskiego 23  
64-420 Kwilcz

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY**  
mgr Filip Sokolowski - główny projektant, kwalifikacje zawodowe NR Z-573/KW/41/6/2014  
mgr Anna Łęczyńska Sokolowska - planowanie przestrzenne, kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/41/6/2014  
Inż. Marcin Kowal - planowanie przestrzenne  
mgr Paulina Owczarek - prognoza oddziaływania na środowisko

**OPINOWANIE I UZGADNIANIE II - CZERWIEC 2017r.**

**SKALA 1:1000**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/252/2017  
Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 29 sierpnia 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 XXXVII/252/2017

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 29 sierpnia 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 na terenie gminy Kwilcz: Prusim, dz. nr ewid. 151; przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przyjętego Uchwałą Nr XXII/149/08 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 24 listopada 2008 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 o 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 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz: Prusim, dz. nr ewid. 151; przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przyjętego Uchwałą Nr XXII/149/08 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 24 listopada 2008 roku. W planie tym działki wskazane w uchwale przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan narzuca obowiązujące linie zabudowy, które nie zawsze są możliwe do realizacji ze względu na ukształtowanie terenu. Obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 metrów od granicy drogi powoduje, że działka staje się trudna w zagospodarowaniu – działka traci głębokość. Ponadto plan przewiduje lokalizację zabudowy w terenie zaniżonym, przy nieużytkach, na których brak jest faktycznej możliwości zabudowy ze względu na ukształtowanie i podmokłości terenu. Zapisy planu uniemożliwiają wykorzystanie do celów grzewczych paliw węglowych, zmuszają inwestorów do wykorzystania innych paliw, często znacznie droższych. Zmiana planu pozwoli zagospodarować teren działek w sposób praktyczny.

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

Procedura sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 151/1, 151/2, 151/3, 151/5, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/6 obręb Prusim” 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) oraz art. 20 upizp oraz w związku z Uchwałą Nr XVIII/125/2016 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla działek nr ewid. 151/1, 151/2, 151/3, 151/5, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/6 obręb Prusim.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt. 6 upizp. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 20.07.2017r. do 11.08.2017r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przedmiotowego projektu planu odbyła się w dniu 31.07.2017r. 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (art. 6 – 13 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. Ponadto 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. 22 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. 22 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. 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**