

UCHWAŁA NR XX/156/2020
RADY GMINY KWILCZ

z dnia 2 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 297 obręb Lubosz,
gmina Kwilcz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Kwilcz uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/136/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 kwietnia 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 297 obręb Lubosz, gmina Kwilcz, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszarów objętych planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych, w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, niezabudowanych schodów zewnętrznych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML**, **2ML**, **3ML**, **4ML**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 5) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 6) teren zieleni otwartej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;

- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

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

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyżej wymienione linie na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m - pochylni i spoczników, z wyjątkiem pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych, dla których nie ustala się maksymalnej odległości wysunięcia,z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) zakaz budowy od strony dróg ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;
- 2) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, z uwzględnieniem pkt 3 i 4;
- 3) zakaz stosowania paliw stałych do pozyskiwania ciepła dla celów grzewczych i technologicznych;
- 4) do zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem pkt 7;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny ML zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenie podlegającym ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na terenach: MN, 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 1U, 2KDW, 3KDW, 4KDW, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-20/28 oraz AZP 52-20/29, określonych na rysunku planu, ochronę zabytku archeologicznego i nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie MN: 2000m²,
 - b) na terenach ML: 800m²,
 - c) na terenach U: 800m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie MN: 20,0m,
 - b) na terenach ML: 20,0m,
 - c) na terenach U: 20,0m;
- 4) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w obrębie działki, w tym w garażach w liczbie:
 - a) na terenie MN nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) na terenach ML nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) na terenach U nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową kubaturową;
- 2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody do czasu jej rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
- 7) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 4;
- 8) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w sieć telekomunikacyjną w zakresie usług telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz garaży wolnostojących, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dopuszczenie lokalizacji wiat garażowych,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - e) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,30,
 - h) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
 - i) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - j) wysokość zabudowy: do 9,0m,
 - k) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - l) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - m) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,

- n) nachylenie połaci dachowych: do 45,
 - o) kolor pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich w odcieniu: czerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - p) materiał i kolorystyka elewacji:
 - wykończenie elewacji materiałami tj.: tynk, cegła palona, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień i szkło,
 - kolorystyka elewacji tj.: biały, beżowy, écru, szary, brązowy, grafitowy;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 2000,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) dostęp z drogi 4KDW,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 i 4.

§ 15. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML**, ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) budowę budynków rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz garaży wolnostojących, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) dopuszczenie lokalizacji wiat garażowych,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - f) dopuszczenie placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - g) dopuszczenie dojeżdż, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,30,
 - j) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
 - k) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - l) wysokość zabudowy: do 9,0m,
 - m) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - n) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - o) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - p) nachylenie połaci dachowych: do 45,
 - q) kolor pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich w odcieniu: czerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - r) materiał i kolorystyka elewacji:

- wykończenie elewacji materiałami tj.: tynk, cegła palona, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień i szkło,

- kolorystyka elewacji tj.: biały, beżowy, écru, szary, brązowy, grafitowy;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

a) nie mniejszą niż 800,0m² z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dostęp dla terenu:

- 1ML z dróg: 1KDW, 2KDW, 3KDW,

- 2ML z dróg: 3KDW, 4KDW,

- 3ML z dróg: 2KDW, 3KDW, 4KDW,

- 4ML z drogi 4KDW,

b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 i 4.

§ 16. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U**, ustala się:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) budowę budynków usługowych w zakresie handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomii,

b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz garaży wolnostojących,

c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,

d) dopuszczenie dojeżdż, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40,

g) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,

h) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,

i) wysokość zabudowy: do 9,0m,

j) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie,

m) nachylenie połaci dachowych: do 45,

n) kolor pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich w odcieniu: czerwonym, brązowym lub grafitowym,

o) materiał i kolorystyka elewacji:

- wykończenie elewacji materiałami tj.: tynk, cegła palona, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień i szkło,

- kolorystyka elewacji tj.: biały, beżowy, écru, szary, brązowy, grafitowy;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

- a) nie mniejszą niż 800,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) dostęp dla terenu:
 - 1U z dróg: KDL, 1KDW,
 - 2U z drogi 4KDW,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 i 4.

§ 17. Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poza wymienionymi w lit. a,
 - c) dopuszczenie dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy: do 5,0m,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - j) geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej dostęp z drogi KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg technicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla prowadzenia gospodarki leśnej, bez zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej dostęp z drogi KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu zieleni otwartej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zielen otwarta, w tym zadrzewienia śródpolne oraz grunty zadrzewione,
 - b) dopuszczenie placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych, przejść pieszych,

- d) dopuszczenie dojść, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej dostęp z drogi 1KDW oraz z drogi gminnej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 25% na terenach: MN, ML, U;
- 2) 0% na pozostałych terenach.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz.

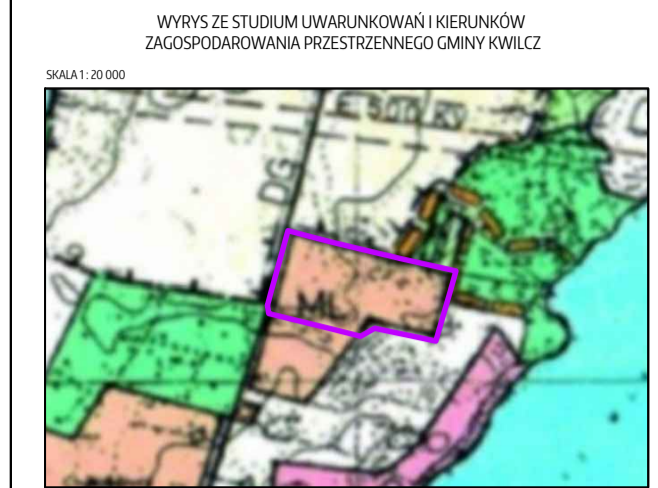
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Grzegorz Korpik

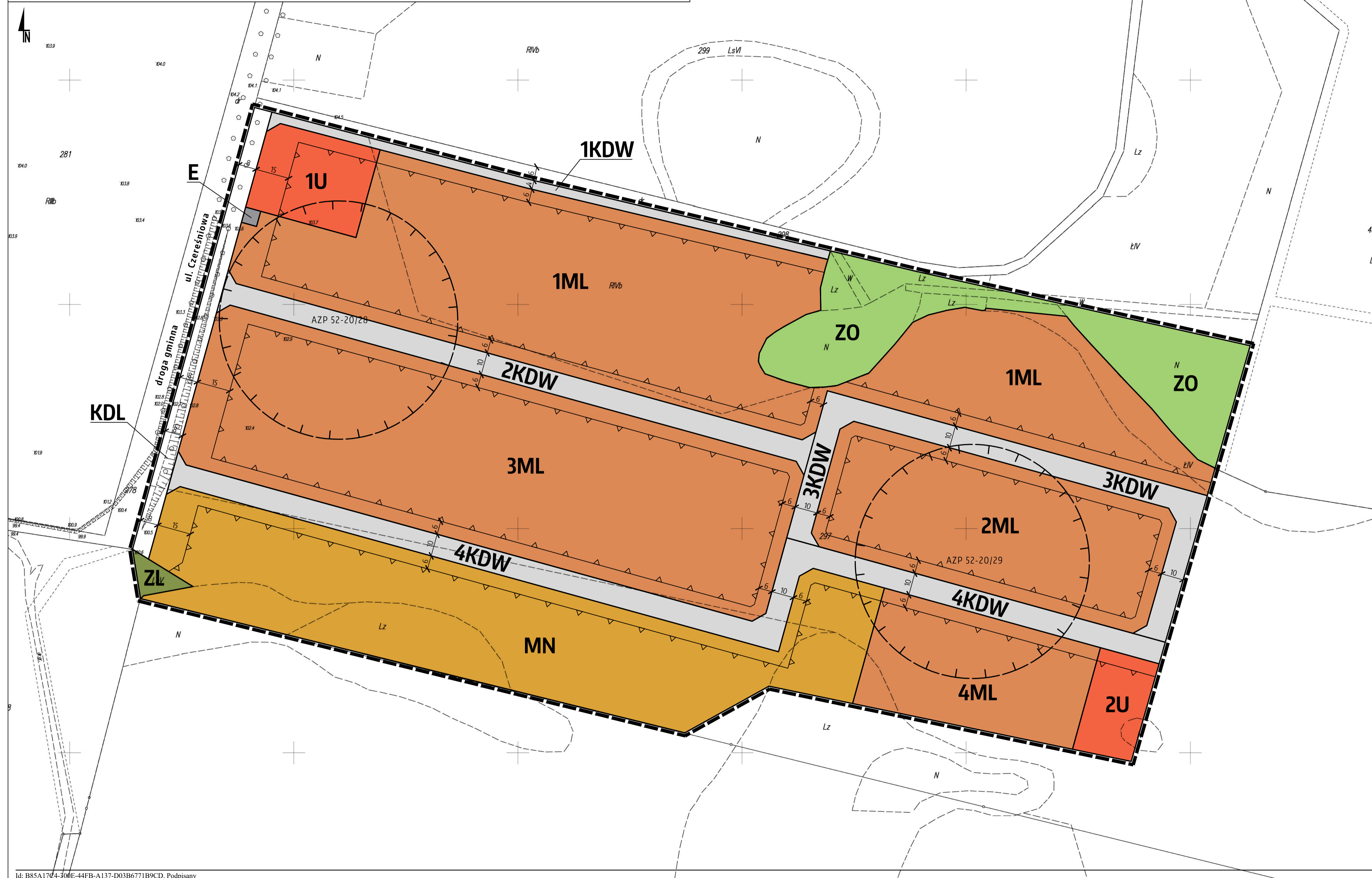
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 297 OBRĘB LUBOSZ, GMINA KWILCZ

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Kwilcz z dniaF.
Dz.U. Woj. poz. z dnia r.



- SKALA 1:20 000
- granica obszaru objętego planem
 - OZNACZENIA STUDIUM:**
 - ML teren działek letniskowych i ośrodków wypoczynkowych
 - R tereny rekreacyjne
 - ZL lasy pozostałe
 - W wody - istniejące i projektowane
 - sugerowana granica rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - DG droga gminna
 - tereny występowania surowców pospolitych (kruszywo naturalne, surowce ilaste, torfy, kreda)
 - linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym, na terenie którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkownia

- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej
 - ML tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
 - U tereny zabudowy usługowej
 - E teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 - ZL teren lasu
 - ZO teren zieleni otwartej
 - KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
 - KDW tereny dróg wewnętrznych
 - granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
 - 10 wymiar w metrach



PROJEKTOWANIE URBANISTYCZNE
JULITA BOGUMILSKA

Główny projektant:
mgr inż. arch. kraj. Julita Bogumińska
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

tel. 604 615 610 e-mail: julita.bogumilska@gmail.com

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/156/2020

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 2 września 2020 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 (tekst jednolity Dz.U. 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Gminy Kwilcz rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 297 obręb Lubosz, gmina Kwilcz.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu ww. planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/156/2020

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 2 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kwilcz o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Gminy Kwilcz rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 297 obręb Lubosz, gmina Kwilcz, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz.U. 2020 r. poz. 713),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz.U. 2020 r. poz. 293 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz.U. 2020 r. poz. 1219),
- ustawa 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* (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 283 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. Nr 164 poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr V/30/2019 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 lutego 2019 r., rozpoczęto procedurę planistyczną. O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Zgodnie z art. 53 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 Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu. Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwilcz.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.06.2020 r. do 01.07.2020 r. Na dzień 23.06.2020 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 22.07.2020 r. W ustawowym terminie, nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu, przedłożono Radzie Gminy Kwilcz celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uwzględnia:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 14 - 21 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 6 tekstu uchwały, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta

została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z postanowieniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, możliwości realizacji nowej zabudowy, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Kwilcz.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwilcz i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą Nr XXXII/222/2017 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 26 kwietnia 2017r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Wójt Gminy

Stanisław Mannek