

**UCHWAŁA NR VI/48/2019
RADY GMINY KWILCZ**

z dnia 27 marca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz w związku z Uchwałą nr XLIII/297/2018 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 lutego 2018r., Rada Gminy Kwilcz uchwała, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz, zwany dalej planem, obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym Mechnacz, o powierzchni ok. 12,5ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami 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. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w istniejących budynkach w ramach gospodarstwa rolnego;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0 do 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych 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 ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne:

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 7 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2** do **4** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **5** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowymi **02** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki dachów oraz wykończenia elewacji w nowych budynkach, tj.:

- 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru, szarym lub grafitowym. Dopuszcza się kamień naturalny, deskowanie lub licowanie cegłą;

- 2) pokrycie dachów w obiektach budowlanych, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką ceramiczną, cementową lub betonową w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, odcieni szarości;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45 stopni;
- 4) ustaleń zawartych w pkt 1, 2 i 3 nie stosuje się do obiektów wpisanych do Wojewódzkiej oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegających ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują zasady określone w § 11.

2. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.

3. Budynki mieszkalne należy lokalizować od frontu działki, w pierwszej linii zabudowy, kalenicą równoległą do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od drogi 01-KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe, należy lokalizować w głębi działki, za budynkiem mieszkalnym, kalenicą prostopadłą do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od drogi 01-KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego.

6. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę dachów oraz jednakową kolorystykę elewacji.

7. W granicach planu zakazuje się lokalizacji: blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojazdu lub dojścia do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) 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 dopuszczalnej funkcji;
- 5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 6) zagospodarować powierzchnie działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

- 7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerasanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 10) nawozy naturalne przechowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 4.

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

§ 11. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- zespół szkoły – szkoła, Mechnacz 23, dz. nr 244,
- zespół szkoły – stodoła, Mechnacz 23, dz. nr 244,
- dom, Mechnacz 5, dz. nr 152,
- dom, Mechnacz 11, dz. nr 136,
- dom, Mechnacz 18, dz. nr 89,

oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej budynku: zachowanie gabarytów wysokościowych, formy, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) nakaz zachowania oryginalnego wyglądu elewacji budynku, w tym kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji muru;
- 3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z odtworzeniem oryginalnych podziałów;
- 4) nakaz zachowania lub odtworzenia ozdobnej drewnianej stolarki okiennej;
- 5) nakaz zachowania lub odtworzenia zabytkowej stolarki drzwiowej.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.

3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN**: 300m² dla zabudowy szeregowej i 700m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **RM**: 3000m²;

- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN**: 6m dla zabudowy szeregowej i 20m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **RM**: 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10%.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Na terenie **2-RM** ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - 15kV, oznaczony na rysunku planu, w granicach którego zagospodarowanie należy realizować w uzgodnieniu z gestorem linii.

2. W przypadku skablowania lub przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zakaz zawarty w ust. 1 traci moc.

§ 15. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej zlokalizowanej w granicach planu oraz z istniejącej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez istniejącą drogę publiczną 01-KDD zlokalizowaną w granicach planu.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny,
 - c) dla budynków inwentarskich i gospodarczych: 1 miejsce postojowe dla maszyn rolniczych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
- 3) należy zapewnić 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 4;
- 4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
- 3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie, jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, tj. gaz, olej opałowy, drewno, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. Do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;

3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzenie bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;

2) odprowadzenie ścieków z chowu i hodowli: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;

3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych 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.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 18. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenu **1-MN** (o powierzchni 0,62 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, szeregowa;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,7;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki: 300m² dla zabudowy szeregowej i 700m² dla zabudowy wolnostojącej;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 8m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

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

§ 20. Dla terenów: **2-RM** (o powierzchni ok. 4,75 ha) **3-RM** (o powierzchni ok. 5,23 ha), **4-RM** (o powierzchni ok. 0,91 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki: 3000m²;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynku mieszkalnego: 2 w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2 w tym poddasze,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, gospodarczego i inwentarskiego: 9m,
 - b) dla budynku garażowego: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. W granicach terenów 2-RM i 3-RM zlokalizowane są budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Na terenie 2-RM ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Przy zagospodarowaniu terenu **04-RM** należy zachować przewidziane prawem odległości od terenów kolejowych.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

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

§ 21. Dla terenu: **5-WS** (o powierzchni ok. 0,10 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 16.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 22. Dla terenu **01-KDD**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: nie mniej niż 10m i zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 23. Dla terenu **02-KDW**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. 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

§ 24. 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.

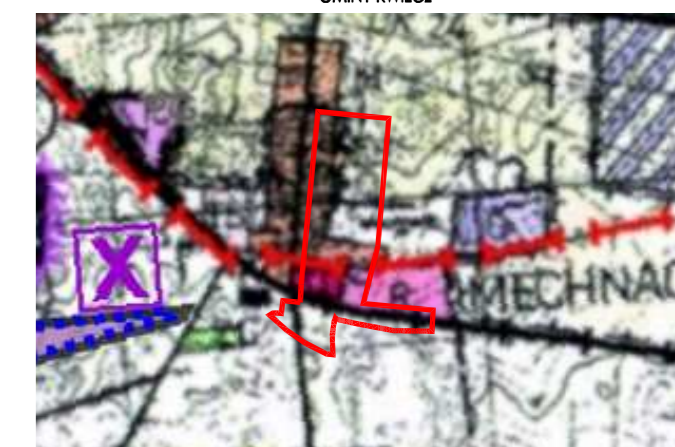
**Przewodniczący Rady
Gminy**

Grzegorz Korpik

NR JAWA/CZYNIA
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr X @ i EDEFJ
Rady Gminy Kwilcz
z dnia G i EDEFJ



WYRYS ZE STUDIUM



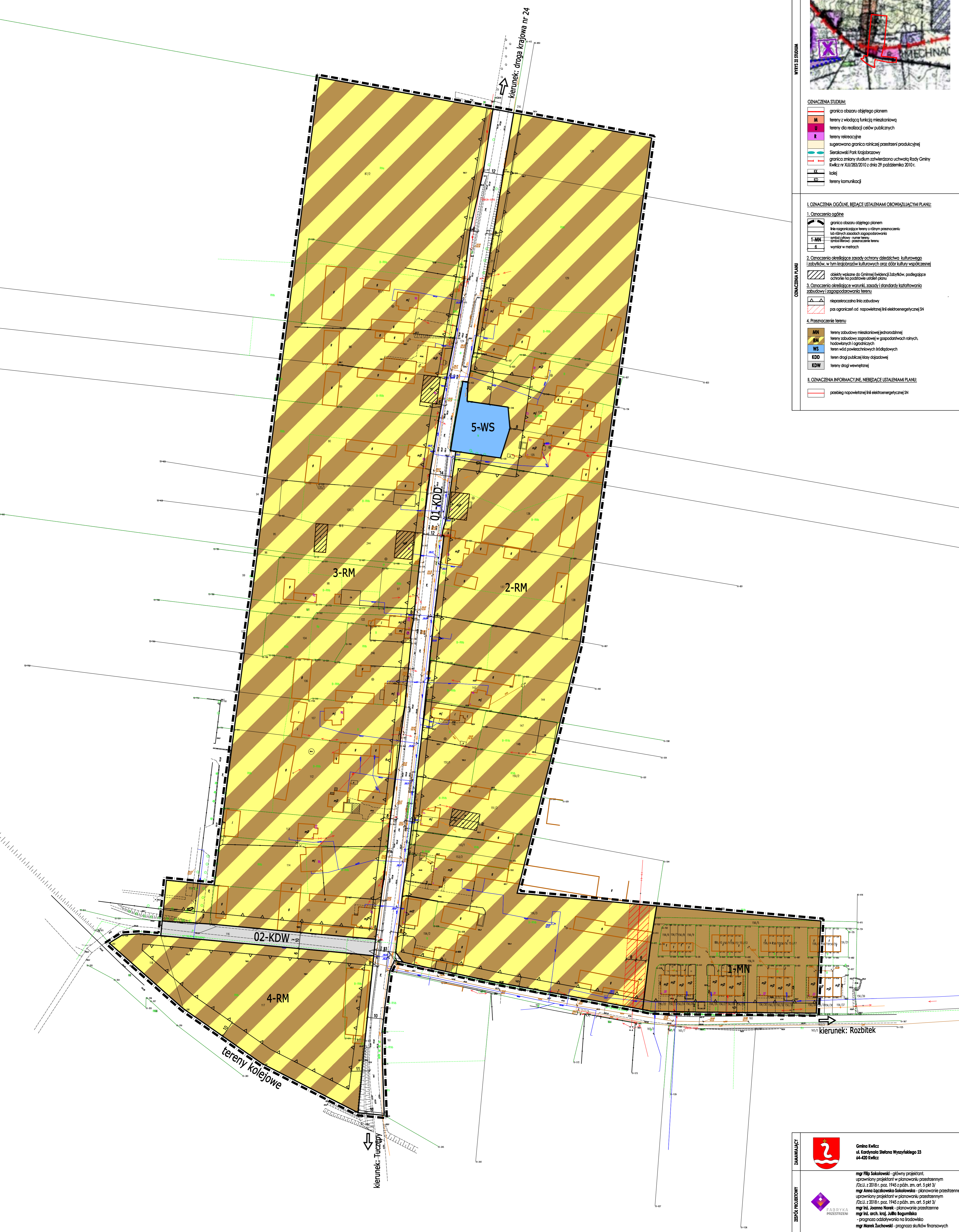
- OZNACZENIA STUDIUM:**
- granica obszaru objętego planem
 - tereny z władającą funkcją mieszkaniową
 - tereny dla realizacji celów publicznych
 - tereny rekreacyjne
 - sugerowana granica różniczej przestrzeni produkcyjnej
 - Sierakowski Park Krajobrazowy
 - granica zmiany studium zatwierdzona uchwałą Rady Gminy Kwilcz nr X/283/2010 z dnia 29 października 2010 r.
 - kolej
 - tereny komunikacji

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- 1. Oznaczenia ogólne**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - lub innych zasadach zagospodarowania
 - symbol ogólny - numer terenu
 - symbol detaliczny - przeznaczenie terenu
 - wymiar w metrach
- 2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowych oraz dóbr kultury współczesne**
- obiekty wpisane do Gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu
- 3. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
- nieprzekraczalna linia zabudowy
 - pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN
- 4. Przeznaczenie terenu**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
 - KDW - tereny drogi wewnętrznej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- pas bieżący napowietrznej linii elektroenergetycznej SN



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

ZESPOŁ PROJEKTOWY
mgr Filip Sokolowski - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr inż. Joanna Nowak - planowanie przestrzenne
mgr inż. arch. Krzysztof Bogumiński
- prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Marek Łuchowski - prognoza skutków finansowych

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 Stron

UCHWALENIENIE PLANU - MARZEC 2019

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/48/2019

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 27 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945, z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Kwilcz podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Kwilcz i nie uwzględnia niżej wymienionych uwag.

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 23 stycznia 2019r. do 13 lutego 2019r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do 27 lutego 2019r. wniesione zostały uwagi, z których Wójt Gminy Kwilcz postanowił odrzucić następujące:

1. Uwaga dotyczy granic opracowania planu. Plan obejmuje 3 budynki w zabudowie szeregowej (na terenie oznaczonym 1-MN), czwarty budynek objęty jest jedynie w części. Dlaczego tak jest i jakie będą regulacje dot. budynku nieobjętego opracowaniem.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kwilcz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Granice Uchwały Nr XLIII/297/2018 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 27 lutego 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz zostały wyznaczone zgodnie z granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium, w związku z tym, że ustalenia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne z zapisami studium. Zapisy obowiązującego studium nie przewidują korekty granic poszczególnych terenów funkcjonalnych przy uchwalaniu planów miejscowych, wobec tego rozszerzenie granic opracowania mogłoby skutkować rozstrzygnięciem nadzorczym na etapie stwierdzania zgodności z prawem przyjętej uchwały. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, (...), wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy”.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kwilcz: uwaga nieuwzględniona

2. Uwaga dotyczy drogi gminnej (działka nr 101). Dlaczego nie uwzględniono tej drogi w projekcie planu. Czy przewidziana jest ona do likwidacji?

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kwilcz: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wskazana droga nie jest przeznaczona do likwidacji. Droga ta ze względu na swoje parametry (szerokość mniejsza od minimalnej przewidzianej dla dojazdu) oraz charakter jaki spełnia (droga dojazdowa do pól) została włączona w granice terenów 3RM, co nie wyklucza możliwości jej użytkowania w sposób dotychczasowy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kwilcz: uwaga nieuwzględniona

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/48/2019

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 27 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w nieznacznej części w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania 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 w większości zabudowany. Przez znaczną część przedmiotowego obszaru przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie 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 nowych 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.** Wynecocjowanie 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w niewielkiej części 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. Zgodnie z ustaleniami tego planu teren projektowany jako 4-RM przeznaczony jest pod tereny rolnicze z możliwością zabudowy, natomiast droga oznaczona w projekcie planu symbolem 01-KDD przeznaczona jest pod tereny dróg publicznych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz cały obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach z wiodącą funkcją mieszkaniową. Ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Celem niniejszego planu jest umożliwienie rozwoju zabudowy na terenie wsi Mechnacz. Obszar planu znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej. Zgodnie z *Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (Dz. U. z 2016r. poz. 961 z późn. zm.) oznacza to, że cały ten obszar zostanie pozbawiony prawa do zabudowy budynkami mieszkalnymi oraz budynkami o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, jeżeli w okresie 72 miesięcy od wejścia w życie wspomnianej ustawy nie zostanie uchwalony miejscowy plan, który zezwala w tym miejscu na zabudowę, a więc niniejsza procedura wszczęta została w celu zabezpieczenia przedmiotowego obszaru przed zakazem zabudowy.

Procedura sporządzenia niniejszego planu 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 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą nr XLIII/297/2018 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 27 lutego 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię ok. 12,5 ha w obrębie Mechnacz.

Projekt uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp* i został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projekt planu, która została rozpatrzona negatywnie.

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. 8 – 10 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 także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

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. Dla terenów oraz dróg, które nie zmieniają swojego przeznaczenia została ustalona stawka 0%.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp*.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 *upizp*), plan został przesłany do uzgodnienia 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. 17 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. 17 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, 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 oraz rozwoju wiodącej funkcji.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, 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. 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