

**UCHWAŁA NR XI/83/2019**  
**RADY GMINY KWILCZ**

z dnia 30 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia 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 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XLIII/296/2018 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 działki nr 87/3, 86/3, 86/5, 86/7, 87/4, 86/6, 85 w obrębie geodezyjnym Kwilcz, o łącznej powierzchni ok. 0,94 ha, 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0 do 12 stopni;
- 2) **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 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;

- 4) **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;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne:**

§ 5. 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 literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

### **Rozdział 1.**

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

§ 6. Obszar planu obejmuje teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym MN,U, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki dachów oraz rodzaju 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. Dopuszcza się materiał dachówko podobny;
- 3) w zakresie geometrii dachów: dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, gospodarczych i garażowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski.

2. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.

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

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

§ 8. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w § 10, 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**

**§ 9.** W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) 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;
- 5) zagospodarować powierzchnie działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 10.** Dla terenu **MN,U** (o powierzchni ok. 0,94 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże dobudowane do bryły budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,7;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia działki: 900m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 10m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,5m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

## **Rozdział 5.**

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

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 900m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 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 6.**

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

§ 12. 1. W granicach terenu ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 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 średniego napięcia 15kV, zakaz zawarty w ust. 1 traci moc.

§ 13. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej 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 7.**

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

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

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi gminnej (ul. Polnej) oraz dróg wewnętrznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się bezpośrednio poprzez drogę gminną (ulicę Polną) oraz istniejące w sąsiedztwie planu drogi wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów.

4. 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 lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/ każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 50;

4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej.

## **Rozdział 8.**

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

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

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) 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 z istniejących w sąsiedztwie 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 o wysokim stopniu sprawności, wykorzystujących nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła energii.

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 bytowych: nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

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.

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

2. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zlokalizowanych poza obszarem planu, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach planu, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 17.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 25%.

**DZIAŁ III.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 18. 1. Traci moc *Uchwała nr XLIV/340/2014 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 24 czerwca 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kwilczu – działki o nr ewid. 85, 86, 87, 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 ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .../.../...  
Rady Gminy Kwilcz  
z dnia .../.../...

WYRYS ZE STUDIUM

WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KWILCZ



OZNACZENIA STUDIUM:

- granica obszaru objętego planem
- M tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową
- U tereny dla realizacji celów publicznych
- G tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą
- ZD tereny ogródków działkowych
- US tereny sportu i rekreacji
- KD tereny komunikacji

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - symbol literowy - przeznaczenie terenu
  - wymiar w metrach
2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
  - pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej SN
3. Przeznaczenie terenu
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

ZAMAWIAJĄCY



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

ZESPÓŁ 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 Kamila Szmytkowska - planowanie przestrzenne  
mgr inż arch. kraj. Julia Bogumińska - prognoza oddziaływania na środowisko  
mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków finansowych

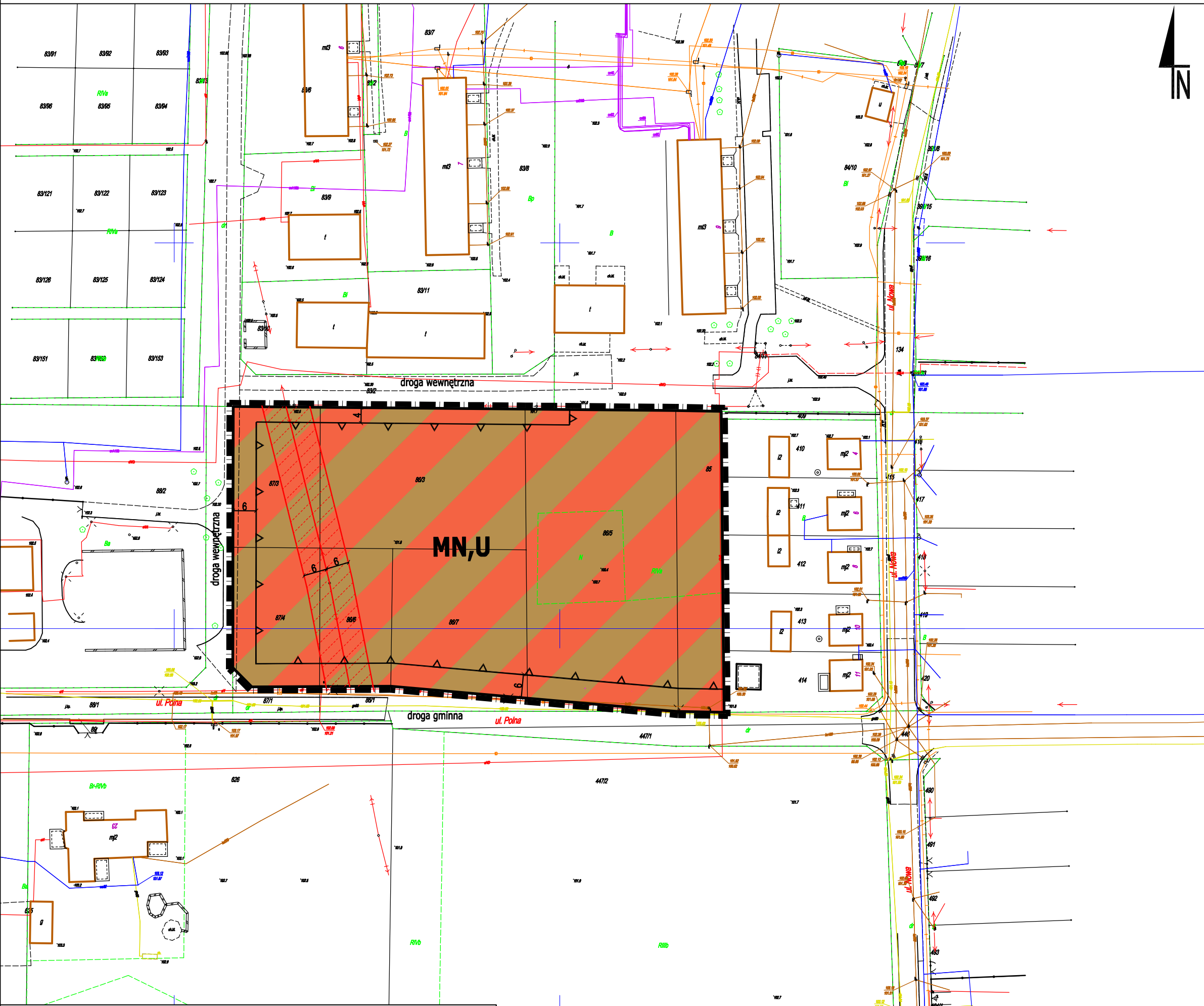
ETAP

UCHWALENIE PLANU - WRZESIEŃ 2019

SKALA

SKALA 1:1000

Strona 1



(Obręb Kwilcz, dz. nr 87/3, 86/3, 86/5, 86/7, 87/4, 86/6, 85)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/83/2019

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 30 września 2019 r.

### **Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 23.01.2019r. do dnia 13.02.2019r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do 27.02.2019r. wniesione zostały uwagi, które Wójt Gminy Kwilcz postanowił uwzględnić w planie.

W ramach ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 08.08.2019r. do dnia 29.08.2019r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do 12.09.2019r. nie wniesiono żadnych uwag.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

**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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kwilczu – działki o nr ewid. 85, 86, 87, uchwalonego Uchwałą nr XLIV/340/2014 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 24 czerwca 2014 roku*. Jest to teren znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. W bliskim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie terenu objętego planem jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to, że:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty powinno uwzględniać skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) wyznaczenie 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.** 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach, w których do dnia jego uchwalenia obowiązywał *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kwilczu – działki o nr ewid. 85, 86, 87, przyjęty Uchwałą nr XLIV/340/2014 Rady Gminy Kwilcz, z dnia 24 czerwca 2014 roku*. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony był pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MN). W studium natomiast przedmiotowy obszar znajduje się na terenach z wiodącą funkcją mieszkaniową. Ustalenia przedmiotowego planu nie są więc sprzeczne z kierunkami rozwoju przewidzianymi w obowiązującym na terenie Gminy Studium.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia działek objętych opracowaniem z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Przedmiotowa procedura została wywołana na wniosek właściciela nieruchomości.

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 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą nr XLIII/296/2018 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 działki nr 87/3, 86/3, 86/5, 86/7, 87/4, 86/6, 85 w obrębie geodezyjnym Kwilcz.

Plan uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*, i został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami.

Do projektu planu zostały złożone uwagi, dotyczące m.in. linii zabudowy, geometrii dachu budynków oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, które uwzględniono w projekcie. W związku ze zmianą ustaleń projektu planu, został on przekazany do ponownego opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie i uzyskał pozytywne uzgodnienia. Projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano dyskusję publiczną. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła do projektu planu żadna uwaga.

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

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (art. 7 – 9 planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy 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 pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

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

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu, 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. Zmiana planu jest konsekwencją wniosku właściciela terenu.

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. 15 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 15 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 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 planu było wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenu poprzez wprowadzenie większej ilości funkcji.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości a także wpływy z podatku od 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**