

UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY GMINY KWILCZ
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 216/12 i 216/15 obręb Prusim, gmina Kwilcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXVI/222/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 22 kwietnia 2021 roku, Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 216/12 i 216/15 obręb Prusim, gmina Kwilcz zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej „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 zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zawierający dane przestrzenne.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kwilcz;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu, lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;

powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów oraz kondygnacji podziemnych;

- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych poniżej 12°;
- 8) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 10) pasie technologicznym należy przez to rozumieć obszar wzdłuż linii elektroenergetycznej, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa oraz krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze w układzie wielopiętrowym, w którym dobór roślin został dokonany w sposób właściwy z punktu widzenia efektywności akustycznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/PE, 2U/PE;
- 2) teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZO/WS;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak:
 - a) okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
 - b) schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację kondygnacji podziemnych,
 - b) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację tablic informacyjnych.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) realizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) realizacji siłowni wiatrowych i biogazowni,

- 2) ustala się:
- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
 - b) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem dopuszczenia, na terenach oznaczonych symbolami 1U/PE, 2U/PE, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, tożsamą z linią rozgraniczającą tereny 1U/PE, 2U/PE,
 - d) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska,
 - e) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
 - f) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/PE, 2U/PE:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy usługowej; magazynowej; usługowej związanej z realizacją usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w tym modułowych magazynów energii oraz instalacji modułowych do wytwarzania wodoru; paneli fotowoltaicznych; zabudowy socjalnej i biurowej oraz obiektów budowlanych i budowli towarzyszących do realizacji tych usług,
 - b) zakaz lokalizacji żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków mieszkalnych,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 15,0 m dla budynków magazynowych oraz budowli,

- nie więcej niż 12,0 m dla budynków usługowych, socjalnych, biurowych
- nie więcej niż 8,0 m dla budynków pomocniczych,
- g) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynków magazynowych – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków usługowych, socjalnych i biurowych – trzy kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków pomocniczych – jedna kondygnacja nadziemna,
- h) dowolną geometrię dachów, przy zachowaniu jednolitej formy na całym terenie;
- i) pokrycie dachów: materiały bitumiczne, membrany foliowe, membrany gumowe, dachówki ceramiczne, balchodachówki, blacha,
- j) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- k) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 2, 3, 4, 5,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem ZO/WS:

- 1) zakazuje się:
 - a) budowy budynków;
 - b) lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów i urządzeń wodnych, w tym zbiorników retencyjnych i przepustów.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,
- 2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenie 1U/PE – 5000,0 m²,
 - b) na terenie 2U/PE – 2000,0 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenie 1U/PE – 100,0 m,
 - b) na terenie 2U/PE – 50,0 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.
2. Zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny 1U/PE, 2U/PE;
- 2) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych,
- 3) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym,
- 4) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego,
- 5) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej,
- 6) nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej o szerokości 15,0 m, po 7,5 m po każdej ze stron od osi istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania, z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości pasa technologicznego z uwzględnieniem obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych,
- 7) likwidację stosownego pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zaznaczonego na rysunku planu, po skablowaniu lub likwidacji stosownej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

- 8) nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej o szerokości 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej,
- 10) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

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

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów z drogi wewnętrznej KDW i przyległych dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem oraz poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny połączony z drogami publicznymi;
- 2) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub grupę obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej netto budynków o funkcji usługowej i magazynowej,
 - b) 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- 3) zapewnić w odpowiedniej ilości miejsca postojowe dla samochodów powyżej 3,5t związanych z prowadzoną działalnością usługową w zakresie produkcji i magazynowania energii ze źródeł odnawialnych, magazynową i usługową oraz wyznaczyć place rozładunku, załadunku i place manewrowe;
- 4) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa powyżej na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych, na parkingach podziemnych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - f) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;

- h) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem siłowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej, lokalnej przepompowni ścieków lub innych budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, nie obowiązują zawarte w treści uchwały ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację indywidualnych ujęć wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków technologicznych i bytowych,
 - c) prowadzenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej,
 - d) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących,
 - e) skablowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, dla których po skablowaniu nie będą obowiązywać pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz.

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

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kwilcz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 216/12 i 216/15 obręb Prusim, gmina Kwilcz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Kwilcz, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko do niniejszego planu, zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 39 ust. 2 i art. 41 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 (j.t. Dz.U z 2022 r. poz. 1029), został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od r. do r. W dniu r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu zagospodarowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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, uwagi były przyjmowane do dnia r.

W ustawowym terminie 14 dni, po zakończeniu wyłożenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag do projektu planu oraz prognozy, w związku z czym Rada Gminy Kwilcz nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr .../.../2023
Rady Gminy Kwilcz
z dnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 216/12 i 216/15 obręb Prusim, gmina Kwilcz

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Kwilcz rozstrzyga, co następuje:
W związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 216/12 i 216/15 obręb Prusim, gmina Kwilcz, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach finansowania.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr .../.../2023
Rady Gminy Kwilcz
z dnia 2023 r.

Uchwałą nr XXVI/222/2021 z dnia 22 kwietnia 2021 roku Rada Gminy Kwilcz przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 216/12 i 216/15 obręb Prusim, gmina Kwilcz. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Prusim obejmuje obszar o powierzchni około 38,1 ha. W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kwilcz w obrębie geodezyjnym Prusim działki nr ewidencyjny 213, 214, 216/8, przyjęty uchwałą nr VI/47/2019 z dnia 37 marca 2019 roku Rady Gminy Kwilcz (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r. poz. 3387).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz (Uchwała Nr Rady Gminy Kwilcz z dnia r.) działki objęte planem przewidziane są pod tereny zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi.

Zasadność uchwalenia planu wynika z konieczności ustalenia prawidłowych zasad zagospodarowania obszarów objętych opracowaniem, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach. Uchwalenie planu pozwoli również zabezpieczyć grunty przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Taki rozwój zabudowy mógłby doprowadzić do realizacji niekorzystnej, intensywnej, nieuporządkowanej i spontanicznej zabudowy przy m.in. braku możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.

Po podjęciu przez Radę Gminy Kwilcz ww. uchwały z dnia 23 marca 2021 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicach Urzędu Gminy Kwilcz i sołectwa Kwilcz w dniach od r. do r., o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu do dnia r.;
 - zawiadomiono pismem o nr z dnia r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
 - sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
 - sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
 - sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- (...)

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Plan wprowadza tereny zabudowy usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Tereny objęte opracowaniem planu przylegają do istniejącej sieci dróg publicznych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; Obszar opracowania planu oddalony jest od przystanków komunikacji autobusowej oraz komunikacji kolejowej. Obsługa komunikacyjna głównie będzie odbywać się transportem indywidualnym.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny przylegający do terenów objętych planem stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania

przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, wprowadzają nową funkcję zabudowy i przyczyni się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszy procesy inwestycyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.) w obecnej kadencji Rady Gminy Kwilcz nie podjęto stosownej uchwały.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503 ze zm.) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.