UCHWAŁA NR XL/330/2022
RADY GMINY KWILCZ

z dnia 15 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 71/2 obręb Chudobczyce, gmina Kwilcz

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XVIII/150/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24 czerwca 2020 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 71/2 obręb Chudobczyce, gmina Kwilcz*, Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 71/2 obręb Chudobczyce, 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 zbiór danych przestrzennych.

§ 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, budowli 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 zajętą 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 połaci 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) strefie kontrolowanej – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż osi gazociągu, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

11) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku lub wolnostojący budynek, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;

12) 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;

13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

14) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia terenu dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RU/U.

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

1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

2) dopuszcza się:

a) realizację kondygnacji podziemnych,

b) lokalizację dojść 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 realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,

2) nakazuje się:

a) w zakresie ochrony powietrza przez zanieczyszczeniem, stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych,

b) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ograniczenie emisji hałasu z obszaru objętego planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;

d) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska,

f) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej.

§ 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 zagospodarowania terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowy usługowej RU/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) mieszkania funkcyjne,

   b) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego,

   c) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej, mieszalnie pasz i komponentów paszowych,

   d) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem zachowania przepisów ochrony środowiska dotyczących uciążliwości i oddziaływania na środowisko o obsadzie od 40 DJP do 150 DJP,

   e) stawy hodowlane,

   f) dojazdy, dojścia, place, miejsca parkingowe,

   g) ogrody, obiekty małej architektury,

   h) obiekty i urządzenia alternatywnych źródeł energii - biogazownie,

   i) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

   j) wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne posadowione na gruncie o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 1000 kW,

3) dopuszczenie lokalizacji mieszkań funkcyjnych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 5% powierzchni użytkowej budynków podstawowego przeznaczenia terenu,

4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,

6) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,2,

7) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 20,0 m,

8) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,

9) dowolną geometrię dachów,

10) pokrycie dachów: materiały bitumiczne, membrany foliowe, membrany gumowe, dachówki ceramiczne, balchodachówki, blacha,

11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 5000 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

12) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek będących odrębną własnością z zachowaniem widoczności w rejonie wjazdów na drogi publiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

13) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 4-5,

14) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

§ 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, zgodnie z przepisami, ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia terenu w granicach obszaru objętego koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki" - ważną do dnia 24.10.2047r.

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

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, zachowując następujące parametry działek, za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogową;

3) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

   a) minimalną szerokość frontu działki – 50,0 m,

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

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

1) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych,

2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego,

3) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w szczególności gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia o średnicy 1400 mm.

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

1) zapewnienie dostępności terenu do dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny, połączony z drogą publiczną gminną;

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 m^2 powierzchni użytkowej netto budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej i magazynowej oraz obiektów obsługi w gospodarstwach rolnych,

   b) 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

3) zapewnić w odpowiedniej ilości miejsca postojowe dla samochodów powyżej 3,5t oraz maszyn rolniczych związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, produkcyjną, składową, 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 budowalnych 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; dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków, 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) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zaopatrzenie w ciepło – z sieci gazowej, z indywidualnej sieci ciepłowniczej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne 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,

c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych i technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działce z okresowym ich wywozem lub stosowanie innych rozwiązań zapewniających ochronę środowiska,

d) prowadzenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej,

e) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących.

§ 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 1% 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.

Przewodniczący Rady
Gminy

Grzegorz Korpik

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 71/2 OBRĘB CHUDOBCZYCE, GMINA KWILCZ

SKALA 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m RM

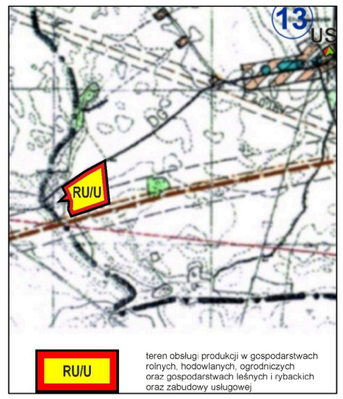
droga gminna

RU/U

100

71/3

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ
SKALA 1:20 000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- RU/U — teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowy usługowej
- strefa kontrolowania od gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN1400

RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL/330/2022 RADY GMINY KWILCZ
Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2022 r., OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WLKP.
Z DNIA ..... r., POZ. .....

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/330/2022

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 15 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kwilcz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 z późn. zm.), został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28.07.2022r. do 19.08.2022r. W dniu 12.08.2022r. 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 02.09.2022r.

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 XL/330/2022

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 15 września 2022 r.

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

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 działki nr 71/2 obręb Chudobczyce, 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) Rada Gminy Kwilcz rozstrzyga, co następuje: W związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 71/2 obręb Chudobczyce, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/330/2022

Rady Gminy Kwilcz

z dnia 15 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XVIII/150/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. Rada Gminy Kwilcz przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 71/2 obręb Chudobczyce, gmina Kwilcz. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Chudobczyce obejmuje obszar o powierzchni około 12,0 ha.

W obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz (Uchwała Nr XVII/136/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 kwietnia 2020 r. z późniejszymi zmianami) działki objęte planem przewidziane są pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowy usługowej (symbol terenu RU/U).

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 Uchwały Nr XVIII/150/2020 z dnia 24 czerwca 2020r. 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) 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 Chudobczyce w dniach od 14.04.2021r. do 11.05.2021r., o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu do dnia 10.05.2021r.;

- zawiadomiono pismem o nr RRG.6722.1.2021 z dnia 09.04.2021r. 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 zagospodarowania 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503) 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). 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).

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) 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) 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 obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowy usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega 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 lub zorganizowanym transportem zakładowym.

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) 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) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy

Stanisław Mannek