

**UCHWAŁA NR XXV/226/2026  
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA**

z dnia 18 czerwca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w miejscowości Święciechowa w rejonie ulicy Warzywnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), oraz Uchwałą Rady Gminy Święciechowa Nr X/111/2025 z dnia 20 lutego 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa w rejonie ulicy Warzywnej, Rada Gminy Święciechowa uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa w rejonie ulicy Warzywnej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r., wraz ze zmianami zatwierdzonymi: Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 marca 2024 r.

2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie geodezyjnym Święciechowa, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa w rejonie ulicy Warzywnej”, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Święciechowa o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie lub planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć integralną część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczonym numerem porządkowym i symbolem literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania działki budowlanej, które zostało ustalone planem, co oznacza nakaz jego realizacji, przy czym w przypadku ustalenia więcej niż jednego przeznaczenia może być ono stosowane łącznie lub wymiennie;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, w ramach której dozwolone jest sytuowanie obiektów budowlanych, względem linii rozgraniczającej dany teren;

- 7) linii wymiarowej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu odległość liczoną w metrach, określającą usytuowanie poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego lub ustaleń planu;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 9) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania technologiczne polegające na wprowadzaniu powierzchni biologicznie czynnych, zaprojektowanych i zarządzanych w sposób mający zapewnić szeroką gamę usług ekosystemowych, w szczególności odpowiedniego gospodarowania wodami opadowymi, zachowania bioróżnorodności oraz przeciwdziałaniu zmian klimatycznych;
- 10) zielonych dachach – należy przez to rozumieć powierzchnię przekrytą dachem, trwale pokrytą roślinnością wraz z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 11) powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska – należy przez to rozumieć obszar, w granicach którego występują ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy oraz innych elementów występujących w przestrzeni, mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa lotniczego.

**§ 3.** W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak elementów dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na ustalone planem przeznaczenia terenów, których zagospodarowanie nie będzie związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa;
- 5) przeznaczenie terenu, oznaczone numerem porządkowym, symbolem literowym oraz barwnie, zgodnie z § 5.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych lub stanowią oznaczenia informacyjne:

- 1) granica gminy Świąciechowa;
- 2) granica zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej dla lotniska Leszno;
- 3) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 305 – Zbiornik międzymorenowy Leszno;
- 4) droga wewnętrzna znajdująca się poza granicą obszaru objętego planem.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem IMW-U.

**§ 6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy;
- 2) ustalenie o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy:
  - a) obiektów budowlanych, innych niż budynki i budowle przekryte dachem,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) podziemnych obiektów budowlanych,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) następujących elementów budynków i budowli: balkonów, loggii, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszenia wejść, schodów wejściowych, tarasów, ryzalitów, pilastrów, kolumn oraz anten;
- 3) dla elementów wymienionych w pkt 2 lit. e, dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy, w odległości nie większej niż 2 m licząc od obowiązującej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy wyłącznie dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż i dojazdów,
  - e) terenów zieleni,
  - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup>, wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
  - g) urządzeń odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 5) ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy przeprowadzeniu prac budowlanych, wnoszonych wyłącznie na czas ich trwania,
  - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy w odległości 1,5 m.

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się nakaz:
  - a) zagospodarowania zielenią lub powierzchnią biologicznie czynną terenów niezabudowanych i nieutwardzonych,
  - b) uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów wymogów ochrony wód podziemnych, w tym głównego zbiornika wód podziemnych nr 305,
  - c) gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
  - d) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) stosowania urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródłach energii;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację błękitno-zielonej infrastruktury,

- b) lokalizację zielonych dachów,
  - c) maksymalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem literowym MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametr minimalnej powierzchni działek dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MW-U – 600 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się parametr minimalnej szerokości frontu działek dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MW-U – 20 m;
- 3) ustalenia o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla realizacji infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej;
- 4) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 5) ustala się kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30°.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z uwagi iż teren objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Leszno, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 2) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa w lit. a, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie;
- 3) zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą;
- 4) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną, znajdującą się poza granicą obszaru objętego planem, oznaczoną na rysunku planu symbolem KR;
- 2) ustala się nakaz zapewnienia ciągłości elementów pasa drogowego, przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów, z układem dróg publicznych.
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych,
  - b) stanowisk postojowych dla rowerów.

**§ 11.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) ustala się zapewnienie dostępu i dojazdu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych, z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu LNG, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 12.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię pochodzącą z promieniowania słonecznego:

- 1) o mocy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyłącznie na obiektach budowlanych przekrytych dachem.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 13.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 lit. b, zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budynków mieszkalno-usługowych,
  - d) budynków garażowych;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) intensywność zabudowy – od 0,03 do 1,1;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35 %;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35 %;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
  - f) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
  - g) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
  - h) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
    - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, zlokalizowane na terenie objętym planem,
    - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - i) dla infrastruktury technicznej, ustalenia zawarte w pkt 3 nie obowiązują.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 14. Określa się stawkę procentową, na podstawie której pobiera się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynoszącą 30%;

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Anna Urbańska**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/226/2026  
Rady Gminy Święciechowa  
z dnia 18 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Święciechowa określa następujące sposoby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) zadania własne gminy.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: wydatki z budżetu gminy, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych oraz udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

**§ 3.** Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.).

Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Urbańska

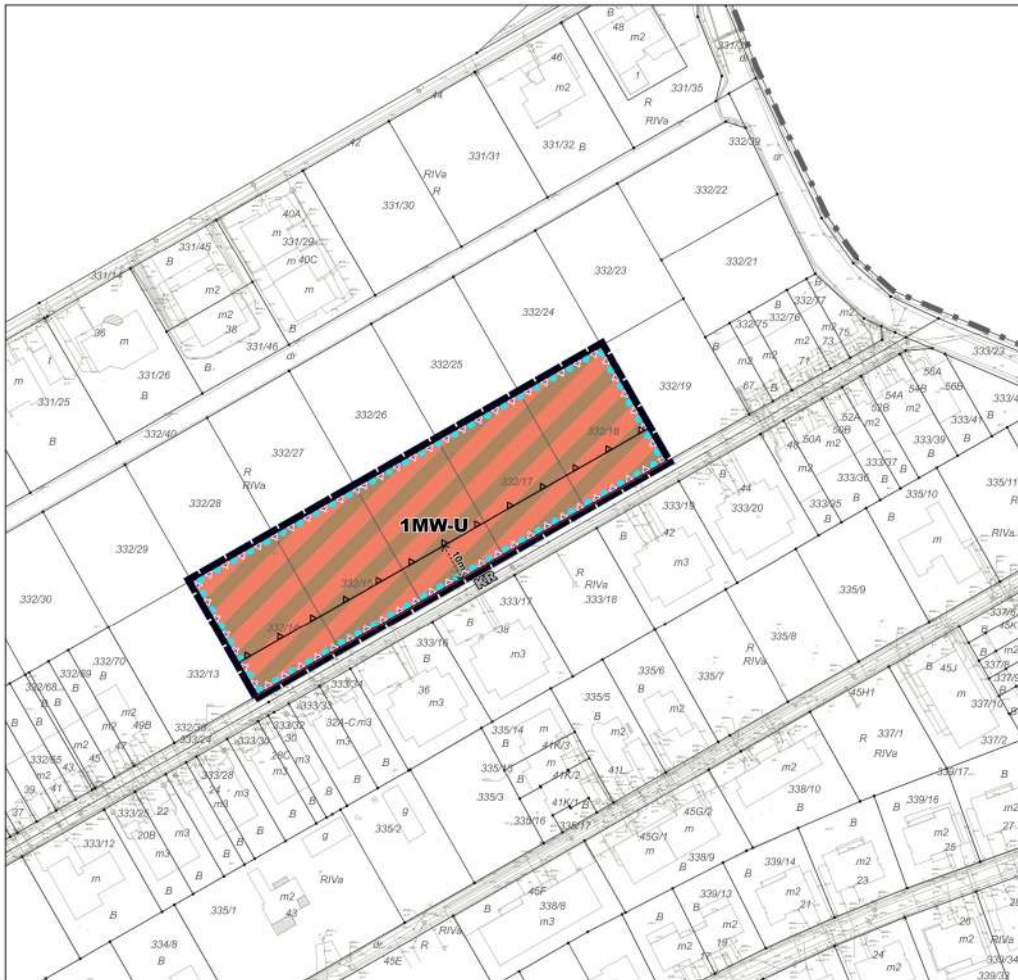
Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/226/2026  
Rady Gminy Święciechowa  
z dnia 18 czerwca 2026 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/226/2026  
Rady Gminy Świąciechowa  
z dnia 18 czerwca 2026 r.  
Zalacznik3.gml



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIJSCOWOŚCI ŚWIĘCIECHOWA W REJONIE ULICY WARZYWNEJ



## LEGENDA

### USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ←-----> linia wymiarowa

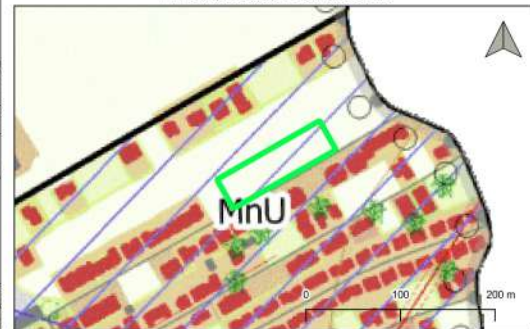
### PRZEZNACZENIE TERENU:

**1MW-U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

### USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH I OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica gminy Święciechowa
- granica zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej dla lotniska Leszno
- granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 305 – Zbiornik międzymorenowy Leszno
- DRG droga wewnętrzna znajdująca się poza granicą obszaru objętego planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĘCIECHOWA



### OZNACZENIA USTALEŃ STUDIUM:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- tereny zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych - preferowane do rozwoju
- MnU tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (mieszkania-usługowej)

Polityka planistyczna:

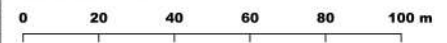
- obszary objęte aktualnymi miejscowymi planami z p.

Załącznik nr 1 do Uchwały nr... XXV/226/2026  
Rady Gminy Święciechowa z dnia 18 czerwca 2026

Opracowano na podstawie materiałów pozyskanych przez Starostę Leszczyńskiego  
nr licencji: GN.VII.6621.3434.2024\_3013\_P  
z dnia 24.10.2024 r.

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa VI (EPSG: 2177)

RYSUNEK W SKALI 1 : 1 000



## UZASADNIENIE

o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa w rejonie ulicy Warzywnej Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Rady Gminy Świąciechowa Nr X/111/2025 z dnia 20 lutego 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa w rejonie ulicy Warzywnej. W granicach planu nie występują obszary prawnie chronione. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,44 ha. Wiodącym celem opracowania planu było umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 października 2017 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i Uchwałą LXXI/617/2024 z dnia 26 marca 2024 r.

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w tym potrzeby zrównoważonego rozwoju

W niniejszym planie w celu ochrony ładu przestrzennego ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, mające na celu tworzenie spójności ładu przestrzennego, w ramach lokalizacji nowej zabudowy. Plan w swoich ustaleniach przewiduje zabudowę wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem literowym „MW-U”. W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w tym potrzeby zrównoważonego rozwoju określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W § 6 projektu planu zawarto ustalenia dotyczące całego obszaru planu, które obejmują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak m.in. zasady sytuowania obiektów budowlanych, dopuszczenie lokalizacji określonych obiektów oraz inne zakazy związane z ochroną ładu przestrzennego.

#### 2). Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy obejmuje ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W ramach ochrony walorów krajobrazowych, szczególnie istotnym zostało ustalenie dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy oraz ograniczeń w lokalizacji szyldów i urządzeń reklamowych.

#### 3). Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W § 7 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, w formie nakazów, dopuszczeń i zakazów. Procedowanie planu nie wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące gospodarowania wodami.

#### 4). Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Niniejszy plan nie obejmuje wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na obszarze planu takowych nie zidentyfikowano.

#### 5). Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, ani tereny górnicze utworzone w związku z wydobywaniem złóż, istotnych dla wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia sposobu parkowania, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami, wymagał teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym „MW-U”.

#### 6). Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Przewiduje się znaczący wzrost wartości nieruchomości gruntów obecnie niezainwestowanych, dla których ustalono przeznaczenie związane z realizacją nowej zabudowy, co wynika głównie z ustalonej opłaty planistycznej.

#### 7). Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, uwzględniając prawo własności właścicieli gruntów. Wejście w życie ustaleń planu, nie będzie wiązało się z naruszeniem prawa własności, ponieważ nie ustalono planem zagospodarowania mogącego wywołać negatywne skutki dla właścicieli gruntów.

#### 8). Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego wymaga uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Projekt planu jest przed uzyskaniem uzgodnienia w tym zakresie.

#### 9). Potrzeby interesu publicznego

Biorąc pod uwagę charakter i obecne zagospodarowanie obszaru objętego planem, nie należało określać w nim potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych. Plan miejscowy nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.

10). Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieć i szerokopasmowych  
Projekt planu miejscowego zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 11. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej, w tym przewidziano zasady w zagospodarowaniu w przypadku takowych inwestycji w przyszłości.

#### 11). Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Świąciechowa na etapie dotychczasowej procedury związanej ze sporządzaniem projektu planu miejscowego, zapewnił jej jawność i przejrzystość, w pełni umożliwiając udział społeczeństwa w ramach opracowania projektu planu. Dotyczy to w szczególności podjęcia przez Wójta Gminy Świąciechowa następujących czynności:

- ogłoszenia w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania, w okresie nie krótszym niż 21 dni od dnia ogłoszenia,
- uwzględnienia wniosków złożonych w odpowiedzi na ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, przy sporządzaniu projektu planu miejscowego,
- udostępnienia w Biuletynie Informacji Publicznej projektu planu miejscowego przekazanego do uzgodnienia oraz zaopiniowania, wraz z uzasadnieniem.

#### 12). Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia ludności w wodę, które docelowo będzie odbywać się z istniejącej sieci wodociągowej.

#### 13). Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na obszarze planu nie występują obszary zagrożenia powodzią. W zakresie zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

#### 14). Pozostałe wymogi wynikających z art. 1 ust. 3–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego uwzględniono interes publiczny i prywatny, poprzez rozpatrzenie złożonych wniosków do projektu oraz ich implementację, w przypadku, gdy ich założenia nie były w sprzeczności z ochroną istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi. Ustalenia planu przewidują lokalizację nowej zabudowy, w związku z czym należało uwzględnić wymogi określone w art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w następujący sposób:

- kształtowanie struktur przestrzennych uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, ponieważ planowana zabudowa jest skoncentrowana w dogodnej lokalizacji dla realizacji działalności gospodarczej,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez sposób wyznaczenia terenów pod zabudowę, a także w ramach dopuszczenia ciągów, pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów na całym obszarze objętym planem,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, poprzez sposób wyznaczenia terenów pod zabudowę, w sposób zgodny z obowiązującym studium.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.** W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzone Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r., wraz ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r., w zakresie przedmiotowego obszaru spełnia swoje zadania, a jego zapisy są nadal aktualne, tym samym uznano możliwość dalszego posługiwania się tym opracowaniem planistycznym. W związku z powyższym niniejszy plan spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, oraz z obecnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne może nastąpić wskutek opłaty planistycznej, stanowiącej dochód własny gminy. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. W § 14 projektu planu, ustalono opłatę planistyczną w wysokości 30%. Realizacja planu nie będzie wiązała się z istotnymi wydatkami budżetu gminy na rzecz zadań własnych gminy, a potencjalny wpływ do budżetu będzie wynikać z ww. renty planistycznej, a także z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości. Jednakże, dokładny bilans finansowy na obecnym etapie planu nie jest możliwy do określenia.

#### **4. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ramach dotychczasowej procedury został opracowany zgodnie z trybem procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Święciechowa w ramach ww. procedury dokonał następujących czynności:

- ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ww. ustawy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania, w okresie nie krótszym niż 21 dni od dnia ogłoszenia,
- zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, określając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego, w okresie nie krótszym niż 21 dni od dnia zawiadomienia,
- rozpatrzył wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 i 2 ww. ustawy,
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem,
- udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt planu miejscowego przekazanego do uzgodnienia oraz zaopiniowania, wraz z uzasadnieniem,
- wystąpił o opinie i uzgodnienie projektu planu miejscowego do właściwych organów i instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy. Ze względu na brak gruntów rolnych i leśnych objętych ochroną, nie należało wносить o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Świąciechowa

**Mikołaj Kostaniak**