

**SYNTEZA
ORAZ UZASADNIENIE
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Święciechowa 2024 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa przyjętego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa, z dnia 26 października 2017 roku i zmienionego Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa, z dnia 23 lipca 2020 r. - zwana dalej „Studium” obejmuje jedną zmianę.

W procedurze zmiany „Studium” zastosowano przepisy dotychczasowe, gdyż przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu zmiany Studium. Zgodnie z zapisem art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli: przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian.*

1. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 7 lit. d).

Przedmiotowa zmiana Studium dotyczy jedynie przeznaczenia terenów lasów na teren ujęcia wody.

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Celem opracowania zmiany Studium jest przeznaczenia terenów leśnych na teren ujęcia wody w miejscowości Święciechowa.

1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Istniejące wskaźniki zagospodarowania terenu uzupełniono o nowe oznaczenie – jednostka Wz - wyróżniona w tekście kolorem niebieskim.

Symbol	Rodzaj zabudowy		Minimalna wielkość działki budowlanej	Minimalny udział terenu biologicznie czynnego	Maksymalny procent zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi *	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
Ms	Tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o miejskim charakterze (Święciechowa)	dla zabudowy wolnostojącej	300,0 m²	20 %	50 %	15,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde 30,0 m² powierzchni usługowej,
		dla zabudowy bliźniaczej	200,0 m²	15 %	60 %		
		dla zabudowy szeregowej	100,0 m²	10 %	80 %		
M	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej	dla zabudowy wolnostojącej	500,0 m²	60 %	30 %	15,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż
		dla zabudowy bliźniaczej	300,0 m²	40 %	40 %		
		dla zabudowy szeregowej	200,0 m²	20 %	60 %		
Mn	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej	dla zabudowy wolnostojącej	350,0 m²	60 %	30 %	10,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż
		dla zabudowy bliźniaczej	250,0 m²	40 %	40 %		
		dla zabudowy szeregowej	150,0 m²	20 %	60 %		
Mw	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie wielorodzinnej		1000,0 m²	30 %	60 %	15,0 m	minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w tym garaż,
MnU	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej		800,0 m²	20 %	50 %	12,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno

	(mieszkaniowo – usługowe).					mieszkanie w tym garaż oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m ² powierzchni usługowej,
MI	Tereny zabudowy letniskowej	250,0 m ²	50 %	30 %	7,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie
Ru	Tereny o wiodącej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	1000,0 m ²	20 %	60 %	15,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 40,0 m ² powierzchni usługowej,
U	Tereny zabudowy usługowej	800,0 m ²	20 %	50 %	9,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m ² powierzchni usługowej,
Us	Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki	1500,0 m ²	50 %	40 %	15,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
Up	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	1000,0 m ²	20 %	60 %	20,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m ² powierzchni usługowej lub na 3 zatrudnionych,
P	Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów	2000,0 m ²	15%	65 %	20,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 300 m ² powierzchni produkcyjnej, składów i magazynów
Pu	Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	1000,0 m ²	10 %	70 %	20,0 m z wyjątkiem terenu OZE – gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów wyższych, zgodnie z przepisami odrębnymi	minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m ² powierzchni lub na czterech zatrudnionych,

Wz	Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
No	Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
E	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki	1500,0 m ²	40 %	40 %	50,0 m	minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych
Zp	Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworsko – parkowe	500,0 m ²	80 %	10 %	6,0 m z wyjątkiem lokalnych dominant architektonicznych	nie ustala się
Zc	Tereny cmentarzy	1000,0 m ²	20 %	70 %	5,0 m	nie ustala się
Zd	Tereny ogrodów działkowych (dopuszcza się stosowanie lokalnych przepisów szczególnych)	200,0 m ²	70 %	20 %	9,0 m	nie ustala się
KI	Tereny komunikacji lotniczej (poszerzenie lotniska)	1500,0 m ²	60 %	30%	15,0 m	nie ustala się
Ks	Tereny komunikacji samochodowej	1000,0 m ²	20 %	70 %	3,0 m	dla samochodów osobowych i autokarów oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
Uc	Tereny pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² .	4000,0 m ²	10 %	70 %	20,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 30,0 m ² powierzchni usługowej, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
Wz	Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę (Święciechowa)	500,0 m ²	80%	20%	-	nie ustala się

- 2. Ustalenia dotyczące obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**
Ustalenia Studium dotyczące ochrony środowiska oraz zdrowia i życia ludzi winny być uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Ustalenia dotyczące obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie działania w obrębie obiektów lub terenów objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na terenach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej.

Na obszarze występowania stanowisk archeologicznych zakres ochrony określają przepisy odrębne.

W przypadku prowadzenia prac ziemnych i natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

4. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dla terenu objętego zmianą Studium ustala się:

- 1) budowę ujęcia wody wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 2) budowę infrastruktury elektroenergetycznej nn-0,4 kV w zależności od zapotrzebowania,

5. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Nie podjęto nowych ustaleń.

6. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Nie podjęto nowych ustaleń.

7. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

Nie wyznacza się terenów, dla których należy obowiązkowo sporządzić plany miejscowe.

8. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przedmiotowa zmiana Studium umożliwi Gminie sporządzenie planu miejscowego pod ujęcie wody.

9. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Zmiana Studium spowoduje konieczność zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne w planie miejscowym.

10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Nie występują obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Nie występują na terenie gminy.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remedjacji.

Na terenie objętym zmianą nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remedjacji.

14. Obszary zdegradowane.

Na terenie objętym zmianą nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W obrębie granic administracyjnych gminy Święciechowa nie występują tereny zamknięte.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych.

Uzasadnienie

zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań
w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Świąciechowa

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej Gminy, Rada Gminy Świąciechowa podjęła uchwałę Nr LV/494/2023 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa.

Przedmiotowa zmiana Studium wyznacza nowy teren, który stwarza możliwość sporządzania planu miejscowego pod inwestycje związaną z ujęciem wody.

Projekt Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

W procedurze zmiany Studium zastosowano przepisy dotychczasowe, gdyż przed dniem wejścia w życie niżej wymienionej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu zmiany Studium - zgodnie z zapisem art. 65 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

Studium obejmuje zmianę dotychczas obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa przyjętego 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.

Ze względu na brak standardowej i aktualnej prezentacji kartograficznej w skali 1:10000 (mapy topograficznej) obejmującej teren gminy Świąciechowa według bazy obiektów topograficznych (BDOT10k) i obowiązującego układu odniesień przestrzennych (PUWG 1992) - jako podstawową mapę referencyjną do sporządzenia zmiany Studium przyjęto wizualizację wykonaną w oparciu o warstwy wektorowe z BDOT10k udostępnione przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego (licencja nr DG-I-2.7522.2.41.2015_30_P z dnia 10.11.2015 r.).

Dla opracowania zmiany Studium wykorzystano następujące materiały :

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).
- Uchwała Nr LV/494/2023 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa zatwierdzone 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.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, uchwalony przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą Nr V/70/19 z dnia 25.05.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019, poz. 4021),
- Wnioski do zmiany Studium z instytucji uzgadniających i opiniujących.

Projekt Studium został przesłany do opiniowania i uzgodnień i uzupełniony o zapisy wniesione przez organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Projekt Studium został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.11.2023 r. do 11.12.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Święciechowa, o czym społeczeństwo zostało poinformowane poprzez ogłoszenie w prasie, poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i na stronie internetowej.

W dniu 15.11.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami.

Osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu Studium w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15.01.2024 r. Uwagi należało składać na piśmie do Wójta Gminy Święciechowa z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw - projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa przedłożono Radzie Gminy Święciechowa, celem uchwalenia.