

UCHWAŁA NR XXI/189/2020
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA
Z DNIA 23 LIPCA 2020 R.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Święciechowa przyjętego uchwałą Rady Gminy Święciechowa Nr XVII/127/2000 z dnia 17 listopada 2000 r.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Święciechowa Nr XVI/109/2016 z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Święciechowa przyjętego Uchwałą Rady Gminy Święciechowa Nr XVII/127/2000 z dnia 17 listopada 2000 r. **Rada Gminy Święciechowa uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Święciechowa, (zwaną dalej planem) po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 roku.

§ 2. 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie:

- a) terenów zabudowy usługowej rzemieślniczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zieleni parkowej - na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę usługową,
- b) terenów zieleni parkowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny infrastruktury technicznej i tereny komunikacji.

2. Plan obejmuje obszar w rejonie ulic: Rzemieślniczej i Strzeleckiej, którego granice określa rysunek planu, załącznik graficzny nr 1.

§ 3. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Świąciechowa” w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

Dział I

Ustalenia ogólne

§ 4. Plan określa przeznaczenie i zasady wykorzystywania obszaru objętego planem wymienione w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

§ 5.1. Ilekcrc w dalszej części uchwały mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie obszaru, uzupełniające go i nie będące z nim w sprzeczności,
- 5) jednostce – należy przez to rozumieć obszar terenu o określonej funkcji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania,
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w trakcie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć określoną nieprzekraczalną odległość lokalizowania budynków od linii rozgraniczających, nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość do 1,5 m,
- 8) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie minimum 70% długości lica ściany frontowej budynku, dla pozostałej

długości lica ściany frontowej linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną – nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m,

- 9) gabarytach budynków - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce,
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 15°,
- 11) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia większym niż 15°,
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej,
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 14) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury.

2. Przeznaczenie terenu pod funkcję podstawową oznaczono kolorem i symbolem literowym wyjaśnionym w legendzie na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1.

§ 6. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica terenu objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi,
- 6) granica układu urbanistycznego i budowlanego miejscowości Świeciechowa wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 16.07.1991 r. pod numerem 1210A

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują poniżej wskazane zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość łączenia działek geodezyjnych,
- 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek,

- 3) dopuszcza się możliwość wydzielania działek związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji – innej niż określone dla poszczególnych jednostek,
- 4) obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, ze względu na lokalizację terenu w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska Strzyżewice, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

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

§ 8. Na obszarze planu ustala się poniżej wskazane przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - oznaczone są na rysunku planu symbolami: **1. MN/U i 2. MN/U,**
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony jest na rysunku planu symbolem **3.MN,**
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka - oznaczony jest na rysunku planu symbolem **4.E,**
- 4) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone są na rysunku planu symbolami: **5.KDW, 6.KDW, 7.KDW,**
- 5) teren drogi dojazdowej publicznej - oznaczony jest na rysunku planu symbolem: **8.KDD.**

§ 9. Linie, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone są na rysunku planu linią ciągłą jako określone.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się poniżej wskazane zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę w jednostkach 1.MN/U, 2.MN/U, z możliwością rozbudowy, przebudowy i wykonywania robót remontowych,

- 2) projektowaną zabudowę w jednostkach 1.MN/U, 2.MN/U i 3.MN należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, równolegle lub prostopadle do tych linii,
- 3) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garażowe projektować z zachowaniem parametrów określonych w §14,
- 4) w granicach jednostek: 1.MN/U 2.MN/U i 3.MN wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w § 14,
- 5) w granicach jednostki 4.E ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych i innych urządzeń elektroenergetycznych,
- 6) w granicach jednostek: 5.KDW, 6.KDW i 7.KDW ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) w granicach jednostki 8.KDD ustala się lokalizację drogi dojazdowej publicznej, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 11. 1. Dla ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dokonanie nasadzeń zieleni urządzonej, izolacyjno-ochronnej w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów konieczności ochrony wód podziemnych – głównego zbiornika międzymorenowego Leszno – GZWP-305,
 - 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
- 2.** Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku realizacji inwestycji, pozyskanych podczas prowadzenia robót budowlanych - na terenie inwestora lub wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12. Na części terenu objętego planem zlokalizowanego przy ulicy Strzeleckiej obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które są określone w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Część terenu objętego planem położona jest w granicach układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miejscowości Świąciechowa wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 16.07.1991 r. pod numerem 1210/A.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 14.1. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **1.MN/U** i **2.MN/U** ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się zabudowę usługową niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą,
- d) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową,

- e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z działkami sąsiednimi,
- f) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- g) ustala się dostępność komunikacyjną poszczególnych terenów z drogi dojazdowej 8.KDD, dróg wewnętrznych 6.KDW i 7.KDW i dróg leżących poza granicami planu,
- h) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami zawartymi w punkcie 2 litera d),
- i) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej – 500,0 m², dla zabudowy bliźniaczej – 300,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki dla zabudowy wolnostojącej – 30 %, dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 30,0 m², budynku gospodarczego – 30,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - dla zabudowy wolnostojącej 60 % powierzchni działki, dla zabudowy bliźniaczej 40 % powierzchni działki
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,10; maksymalny - 1,00,

3) maksymalną wysokość zabudowy – do 9,0 m,

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny – minimum 2 stanowiska postojowe w tym garaż,
- b) na każdy budynek usługowy - 2 stanowiska postojowe,
- c) dodatkowe 1 stanowisko postojowe, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska postojowe w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu usługowego,
- d) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - 5,0 m od granicy jednostki 1.MN/U z drogą położoną poza granicami planu oraz 5,0 m od granicy jednostki 1.MN/U z jednostkami 6.KDW, 7.KDW i 8.KDD,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy - 5,0 m od granicy jednostki 2.MN/U z jednostkami 7.KDW i 8.KDD,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych:
- do dwóch kondygnacji,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 7,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 20,0 m,
 - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do linii rozgraniczających jednostki,
- b) budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych:
- do dwóch kondygnacji,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo - wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 7,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej segmentu budynku bliźniaczego – do 12,0 m,
 - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do linii rozgraniczających jednostki,
- c) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 4,0 m,
 - wysokość do najwyższego punktu dachu – do 7,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 10,0 m,

- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia dachu budynku równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
 - usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednostki,
- d) budynków garażowych i gospodarczych:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 10,0 m,
 - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski,
 - w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia dachu budynku, równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego lub usługowego na działce.
- 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.
- 2.** Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **3.MN** ustala się:
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z działkami sąsiednimi,
 - d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - e) ustala się dostępność komunikacyjną terenu poprzez drogi z drogi dojazdowej 8.KDD, drogi wewnętrznej 5.KDW i drogi leżącej poza granicami planu,
 - f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d),
 - g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci

inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki – 350,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 40,0 m², budynku gospodarczego – 20,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - 60 % powierzchni,
- e) intensywność zabudowy – minimalna - 0,10; maksymalna - 1,00,

3) maksymalną wysokość zabudowy – do 10,0 m,

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny – minimum 2 stanowiska postojowe w tym garaż,
- b) dodatkowe 1 stanowisko, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym drugiego lokalu mieszkalnego lub wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu usługowego,
- c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) linie zabudowy:

- a) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach przylegających do ulicy Strzeleckiej – 5,0 m od granicy jednostki 3.MN z jednostką 8.KDD,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od granicy jednostki 3.MN z jednostką 5.KDW,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od granicy jednostki 3.MN z drogą leżącą poza granicami planu – działka nr 1430 (ul. Kolbego),

6) gabaryty obiektów:

- a) budynków mieszkalnych:
 - do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia:
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 7,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 17,0 m,
 - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym

- dla wszystkich połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do linii rozgraniczających jednostki,
- b) budynków garażowych i gospodarczych:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,0 m, do kalenicy dachu – do 5,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 7,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski,
- w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia dachu budynku, równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,

7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

3. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **4.E** ustala się możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej zgodnie z poniżej wskazanymi zasadami:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę obiektami infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- b) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- c) dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej 5.KDW powiązanej z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- d) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d),

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki – 50,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m ,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50 %,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 35 % powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna - 0,5,

3) maksymalna wysokość zabudowy – do 4,0 m,

- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie podejmuje się ustaleń,
 - 5) linie zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z granicami jednostki,
 - 6) gabaryty obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej:
 - a) kubaturowa stacja transformatorowa:
 - jednokondygnacyjna z dachem płaskim,
 - wysokość od poziomu terenu do gzymsu – do 3,0 m,
 - wysokość do najwyższego punktu dachu – do 4,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - do 3,0 m
 - b) słupowa stacja transformatorowa:
 - wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu – do 9,0 m,
 - 7) możliwość grodzenia terenu w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **5.KDW, 6.KDW i 7.KDW** ustala się:
- 1) budowę dróg wewnętrznych z chodnikiem jedno lub dwustronnym, z dopuszczeniem jednolitego ciągu pieszo – jezdni, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **8.KDD** ustala się:
- 1) budowę publicznej drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 15.1. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

2. W zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 14, o przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego ($90^{\circ} \pm 10\%$) do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów działek nie mniejszych niż 20 m;
2. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9

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

§ 17. Warunki zagospodarowania terenu określone są w § 14 .

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- § 18.**
1. Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu poprzez publiczną drogę dojazdową 8.KDD i z dróg wewnętrznych – jednostki 5.KDW, 6.KDW i 7.KDW o parametrach dróg pożarowych.
 2. Miejsca parkingowe i garażowe związane z planowaną zabudową należy realizować w ilościach określonych w § 14.
 3. Ustala się zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej,
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - 3) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej,
 - 4) w zakresie gospodarki ściekowej - odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej

- oraz projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg do sieci kanalizacyjnej,
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z istniejącej oraz projektowanej sieci gazowej,
 - 8) w zakresie telekomunikacji ustala się przyłączenie do istniejącej oraz projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się ich selektywne gromadzenie w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

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

§ 20. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %

Dział III

Przepisy końcowe

§ 21. Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

§ 23. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Machowiak