

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŚWIECIECHOWA
Z DNIA

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w miejscowości Przybyszewo, gmina Świeciechowa
w granicach określonych na załączniku graficznym.**

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 ze zm.), 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 Świeciechowa Nr XIV/116/2019 z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Przybyszewo gmina Świeciechowa, w granicach określonych na załączniku graficznym **Rada Gminy Świeciechowa uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Przybyszewo gmina Świeciechowa, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeciechowa, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 26 października 2017 roku.

§ 2.1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – **MN**,
- 2) komunikację - droga wewnętrzna - **KDW**.

2. Plan obejmuje obszar położony w miejscowości Przybyszewo przy ul. Świerkowej, którego granice określa rysunek planu - załącznik nr 1.

§ 3. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Przybyszewo” w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 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 do niniejszej uchwały.
- 4) dokument binarny zawierający dane przestrzenne tworzone dla aktów, o których mowa w art. 67a ust. 2 – stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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. Ilekcóć 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 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) jednostce – należy przez to rozumieć obszar terenu o określonej funkcji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania,
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w trakcie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć określone nieprzekraczalne odległości lokalizowania nowych budynków od linii rozgraniczających, nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość większą niż 1,5 m,
- 7) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające położenie minimum 70% długości lica ściany frontowej budynku, dla pozostałej długości lica ściany frontowej linie te należy traktować jako nieprzekraczalne – nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć obowiązujących linii zabudowy na odległość większą niż 1,5 m,

- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 15°,
- 9) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, większym niż 15°,
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi na działce budowlanej,
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo.

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

§ 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) strefa „W” ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

§ 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 o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji – innej niż określone dla poszczególnych jednostek,
- 4) ustala się zachowanie odległości między planowanymi budynkami – zgodne z przepisami odrębnymi,
- 5) ustala się obowiązek każdorazowego uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli, o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę.

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 następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN** i **3.MN**.
- 2) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem: **2.KDW**.

§ 9. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, równolegle lub prostopadle do tych linii,
- 2) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granic działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tych granicach,
- 3) budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe projektować z zachowaniem parametrów określonych w §14,
- 4) w granicach poszczególnych działek wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w § 14.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. Dla ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem usytuowania terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, wrażliwych na zanieczyszczenie - ustala się:

- 1) dokonanie nasadzeń zieleni urządzonej, w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej lub z indywidualnego ujęcia,
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu

- realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych,
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności,
 - 7) możliwość instalowania urządzeń fotowoltaicznych do celów grzewczych i zaopatrzenia energetycznego obiektów budowlanych.
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. 1. Teren planu miejscowego obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne, stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.
2. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

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 oznaczonych symbolami: **1.MN** i **3.MN** - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tych granicach,
- d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) ustala się dostępność komunikacyjną dla jednostki 1.MN i 3.MN z drogi wewnętrznej jednostka 2.KDW oraz z drogi gminnej, leżącej poza granicami planu.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej – 350,0 m²,
- b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej – 250,0 m²,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki dla zabudowy wolnostojącej – 30 %,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
- e) maksymalna powierzchnia: budynku garażowego lub gospodarczego – 50,0 m²,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego dla zabudowy wolnostojącej - 60 % powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego dla zabudowy bliźniaczej - 40 % powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,02; maksymalny - 1,00.

3) Maksymalna wysokość zabudowy – do 10,0 m.

4) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie, w tym garaż
 - b) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie podejmuje się ustaleń.
- 5) Linie zabudowy dla poszczególnych jednostek – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów:
- a) dla jednostki 1.MN
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą leżącą poza obszarem opracowania,
 - obowiązująca linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 2.KDW.
 - b) dla jednostki 3.MN
 - obowiązująca linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 2.KDW.
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą leżącą poza obszarem opracowania,
- 6) Gabaryty obiektów:
- a) budynki mieszkalne wolnostojące:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 10,0 m, do kalenicy dachu – do 10,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 16,0 m,
 - dachy strome, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45°, lub dachy płaskie,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 10,0 m, do kalenicy dachu – do 10,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 8,0 m,
 - dachy strome, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45°, lub dachy płaskie,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do linii zabudowy,

c) budynki garażowe i gospodarcze:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 6,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 6,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie, a w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia połaci dachu budynku, równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- dla budynków zlokalizowanych w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski, a w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia połaci dachu budynku, równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do linii zabudowy,

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 **2.KDW** ustala się lokalizację drogi wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych.

Dopuszcza się budowę, urządzeń infrastruktury technicznej.

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 16,0 m;
- 2) podział nieruchomości z przeznaczeniem pod teren komunikacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. Na terenie objętym planem nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu, ograniczeń jego użytkowania, w tym zakazów zabudowy.

Rozdział 10

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

§ 18.1. Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z drogi wewnętrznej - jednostka 2.KDW oraz poprzez układ dróg wewnętrznych, leżących poza granicami planu i należących do Gminy Świąciechowa.

Miejsca parkingowe i garażowe związane z planowaną zabudową należy realizować w ilościach określonych w § 14.

2. Ustala się poniżej wskazane zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych

- z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej lub z indywidualnego ujęcia.
- 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniającej możliwości i warunki prowadzenia gaśniczych działań ratowniczych,
 - 3) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu pobudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w tymczasowych szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub stacji zlewczycch zlokalizowanych na sieciach aglomeracji Leszno, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie do urządzeń wodnych (doły chłonne lub zbiorniki retencyjne), o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo z planowanej rozbudowy sieci gazowej,
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z planowanej, budowanej, przebudowywanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
 - 7) w zakresie telekomunikacji ustala się możliwość rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się ich gromadzenie w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
3. W przypadku konieczności dokonania odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki sieci drenarskiej należy uzyskać odpowiednią zgodę wodno – prawną.

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 szczególnych lub gdy wystąpią zmiany wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

Nie dotyczy to przypadku, gdy z treści zmian lub nowelizacji ww. przepisów będzie wynikał obowiązek zmiany planu.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.

§ 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