

**UCHWAŁA NR / / 20..
RADY GMINY ŚWĄCIECHOWA
z dnia 20..r.**

**w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
Henrykowo w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Świąciechowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLV/412/2022 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Henrykowo w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Świąciechowa, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa (Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 lipca 2020 r.) uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne**

- §1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Henrykowo w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Świąciechowa, zwany dalej planem.
2. Obszar objęty planem obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Henrykowo, wzdłuż odcina drogi ekspresowej S5, położonego na wschód od węzła „Leszno Południe”, zgodnie z granicami obszaru objętego planem, określonymi na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.
3. Głównym celem planu jest zachowanie istniejących terenów rolnych i leśnych na obszarze opracowania planu, a także określenie niezbędnych ustaleń związanych z wprowadzeniem zakazu realizacji zabudowy.
- §2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu 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) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- §3.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o których mowa w § 2 pkt.1 stanowią obowiązujące ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z kolejnymi, wyróżniającymi numerami;

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i opisami:
 - 1) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 3) **W** – teren wód;
 - 4) **KDS** – teren drogi ekspresowej;
 - 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu o którym mowa w § 2 pkt 1, w tym przedstawione poza granicami obszaru objętego planem, nie stanowią obowiązujących ustaleń i posiadają znaczenie wyłącznie informacyjne.

§4. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - naleŹy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny jednostek o rccnym przeznaczeniu lub rccnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu** - naleŹy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urzcczeń towarzyszących;
- 3) **rysunku planu** - naleŹy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - naleŹy przez to rozumieć obszar terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 5) **zakazie zabudowy** – naleŹy przez to rozumieć:
 - a) zakaz wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrccbnych,
 - b) zakaz pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeŹeniem lit. c,
 - c) zakaz zabudowy nie dotyczy następujących obiektów, w rozumieniu przepisów odrccbnych:
 - budowli i urzcczeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spoŹywcemu,
 - obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urzcczeniami towarzyszącymi,
 - obiektów małej architektury,
 - urzcczeń melioracyjnych, urzcczeń wodnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem rowów i cieków wodnych oraz przeciwpowodziowych i przeciwpoŹarowych,
 - drccg dojazdowych do gruntów rolnych.

§5. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze wzgłccdu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytkccw, w tym krajobrazccw kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze wzgłccdu na brak obiektccw i terenccw wymagających takiego ustalenia;
- 3) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze wzgłccdu na brak terenccw wymagających takiego ustalenia;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźnikccw zagospodarowania terenu, z zastrzeŹeniem §9, ze wzgłccdu na charakter przeznaczenia terenccw oraz wprowadzony zakaz zabudowy, a w szczególności zakaz realizacji wszelkich budynków;

- 5) granic i sposobów zagospodarowania, 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, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, z uwagi na przeznaczenia terenów;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2

Zasady obowiązujące na obszarze opracowania planu

- §6. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.
- §7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:
- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 „Sandr Leszno”, **obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony wód podziemnych i jednocześnie** ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w pkt. 2;
 - 2) realizacja zagospodarowania związanego z prowadzeniem gospodarki rolnej, w szczególności służąca gromadzeniu oraz przechowywaniu środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, wymaga zgodnie z przepisami odrębnymi zastosowania rozwiązań uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód, gleby i ziemi.
- §8. 1. Dopuszcza się istniejącą infrastrukturę techniczną, jej przebudowę i remonty.
2. Na obszarze opracowania planu dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3, budowę obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z dróg zlokalizowanych poza pasem drogi ekspresowej S5, to jest poprzez układ istniejących dróg dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **1KR** oraz dróg bezpośrednio przyległych do obszaru objętego planem.
- §9. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się co następuje:
- 1) w przypadku realizacji dopuszczonych w planie budowli i urządzeń, które służą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu, obowiązują maksymalne parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, określone w przepisach odrębnych;
 - 2) w przypadku braku określonych parametrów, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące uzupełniające wskaźniki zabudowy:
 - a. maksymalna wysokość zabudowy wynosi 7 m,
 - b. w przypadku realizacji wiat, (niewymagających pozwolenia na budowę), dachy należy kształtować o symetrycznym nachyleniu połaci od 0° do 45°

- c. obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy przypadająca na 1 obiekt wynosząca 35m²,
 - d. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 85 %
- 3) obowiązują odległości realizacji obiektów budowlanych, od innych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, między innymi zgodnie z przepisami określającymi odległości lokalizacji obiektów budowlanych od dróg publicznych, a w szczególności od drogi ekspresowej S5;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązują przepisy Prawa lotniczego, w tym dotyczące ograniczenia wysokości przeszkód lotniczych.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

- §10.** 1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN**, opisane jako *teren rolnictwa z zakazem zabudowy* przeznacza się, pod grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się, zakaz zabudowy rozumiany zgodnie z **§4 pkt 5**.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2RN**, w rejonie działki o numerze ewidencyjnym nr 564/4 i ul. Perłowej, dopuszcza się wyodrębnienie terenu infrastruktury technicznej przeznaczonego pod przepompownię ścieków.
- §12.** 1.Teren oznaczony na rysunku planu symbolami: **1WS** opisany jako *teren wód powierzchniowych śródlądowych* przeznacza się pod odcinek cieku naturalnego Dopływ w Henrykowie.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy rozumiany zgodnie z **§4 pkt 5**.
- §13.** 1.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1W, 2W**, opisane jako *teren wód* przeznacza się pod rowy melioracyjne w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy rozumiany zgodnie z **§4 pkt 5**.
- §14.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDS**, opisany jako *teren drogi ekspresowej* przeznacza się, pod pas drogi publicznej klasy ekspresowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.
3. Zakazuje się realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi ekspresowej S5, odstępstwo od tej reguły wymaga zachowania wymogów określanych indywidualnie w odrębnym trybie wynikającym z przepisów odrębnych.
- §15.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, opisany jako *teren drogi dojazdowej* przeznacza się, pod pas drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.
- §16.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, opisany jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* przeznacza się, pod drogę wewnętrzną transportu rolnego.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia końcowe

- §17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.
- §18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Świąciechowa

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../ Rady Gminy Świąciechowa z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Henrykowo w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Świąciechowa.

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLV/412/2022 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Henrykowo w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Świąciechowa.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 56,1 ha. Obszar planu obejmuje rejon drogi ekspresowej S5, położony w obrębie Henrykowo na styku z granicą miasta Leszna.

Generalne założenia planu miejscowego, zmierzają do zachowania istniejących upraw rolnych na obszarze opracowania planu. Ponadto w planie zostały określone ustalenia związane z zakazem realizacji zabudowy, w szczególności na obszarze opracowania zakazano realizacji wszelkich budynków. Jednocześnie dopuszczono budowle i urządzenia, o parametrach, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, takie jak niewielkie silosy, czy płyty obornikowe.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa (Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 lipca 2020 r.), obszar objęty planem miejscowym opisany został jako „Uprawy rolne, w tym trwałe”. Ponadto w granicach opracowania oznaczono rowy oraz przebieg drogi ekspresowej S5. Tym samym w przedmiotowym Studium, określono dopuszczalny zakres zmian w przeznaczeniu terenów. Na podstawie tych wytycznych wyznaczono liniami rozgraniczającymi tereny jednostek, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, o powierzchni 45,34 ha;
- 2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni 0,06 ha;
- 3) **W** – teren wód, o powierzchni 0,21 ha;
- 4) **KDS** – teren drogi ekspresowej, o powierzchni 9,9 ha;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej, o powierzchni 0,24 ha;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni 0,35 ha.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wprowadzenie zakazu zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustanowione przeznaczenia związane z zachowaniem gruntów rolnych (na obszarze opracowania nie występują grunty leśne);
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez dokonane uzgodnienie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej, z którego wynika brak terenów i obiektów wymagających takiej ochrony;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na w/w wartości;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez dążenie do wykluczenia procesu rozpraszania zabudowy;
- prawo własności - poprzez zachowanie możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, a także poprzez zapewnienie przewidzianego prawem udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone poprzez dokonane uzgodnienie z właściwymi organami;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dopuszczające realizację obiektów sieci infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie

jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dopuszczające realizację obiektów sieci infrastruktury technicznej.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, / nie złożono uwag. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba ich rozstrzygnięcia. / złożono uwagi które zostały rozpatrzone zgodnie z/

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem oraz jego charakter związany z wprowadzeniem zakazu, nie zachodziła potrzeba uwzględniania wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Świąciechowa przyjęła uchwałę Nr z dnia r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze Gminy Świąciechowa. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świąciechowa.....”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym zaproponowano priorytety oraz dodatkowe wskazówki, jakimi należy się kierować przystępując do sporządzania planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody Gminy Świąciechowa wynikające z uchwalenia planów miejscowych składają się: podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, przewiduje się wyłącznie podatki rolne. Jednocześnie z uwagi na zachowanie stanu obecnego zagospodarowania nie przewiduje się opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ponadto z ustaleń planu nie wynikają nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów nowych terenów pod cele publiczne.

Podsumowując powyższe stwierdzenia można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji celów, spójnych z kierunkami polityki przestrzennej Gminy Świąciechowa, wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

.....