

**UCHWAŁA NR III/33/2024**  
**RADY GMINY ŚWIECIECHOWA**

z dnia 20 czerwca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu  
geodezyjnego Świeciechowa w rejonie ulicy Leszczyńskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz uchwałą nr LV/498/2023 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Świeciechowa w rejonie ulicy Leszczyńskiej, Rada Gminy Świeciechowa uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Świeciechowa w rejonie ulicy Leszczyńskiej po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeciechowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 26 października 2017 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i Uchwałą LXXI/617/2024 z dnia 26 marca 2024 r.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Świeciechowa w rejonie ulicy Leszczyńskiej”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świeciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świeciechowa o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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 4.

**§ 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) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) 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;
- 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania działki budowlanej, które zostało ustalone planem jako jedyne. Dla terenów, na których przewidziano więcej niż

jedno przeznaczenie terenu, ustalono przeznaczenie podstawowe oraz uzupełniające, na następujących zasadach:

- a) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu które zostało ustalone planem jako przeważające, tj. udział powierzchni użytkowej związanej z przeznaczeniem podstawowym musi wynosić co najmniej 50 % powierzchni użytkowej. W przypadku ustalenia przeznaczenia podstawowego, obowiązuje nakaz realizacji tego przeznaczenia,
  - b) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako dodatkowe, tj. udział powierzchni użytkowej związanej z przeznaczeniem uzupełniającym musi wynosić mniej niż 50 % powierzchni użytkowej. W przypadku ustalenia przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się realizację tego przeznaczenia.
- 7) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą część terenu, w obrębie którego dopuszcza się sytuowanie budynków oraz budowli przekrytych dachem zgodnie z ustaleniami planu, w tym:
- a) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą sytuowanie zabudowy jest zakazane (tzn. ściany frontowe budynków lub budowli nie mogą przekraczać linii zabudowy),
  - b) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą sytuowanie zabudowy jest zakazane (tzn. ściany frontowe budynków lub budowli nie mogą przekraczać linii zabudowy) oraz co najmniej 15 % łącznego obwodu ścian frontowych budynków lub budowli musi być sytuowana wzdłuż tej linii.
- 8) miejscu wskazania wymiarowania – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu odległość liczoną w metrach, określającą sytuowanie linii zabudowy, szerokość dróg oraz szerokość pasów technologicznych;
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażonym jako iloraz;
- 10) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażonym w procentach;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50 % powierzchni zielonych dachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażonym w procentach;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższego położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku;
- 14) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 16) 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;

- 17) zielonych dachach – należy przez to rozumieć powierzchnię przekrytą dachem, trwale pokrytą roślinnością wraz z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów, jakości środowiska poza granicami działki budowlanej oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 19) 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) 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 – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic terenów przewidujących lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 5) granic terenów przewidujących lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 13) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 15) maksymalnej liczby miejsc do parkowania – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;

16) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

**§ 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany charakteru linii zabudowy;
- 6) miejsce wskazania wymiarowania [m];
- 7) przeznaczenie terenu (oznaczone numerem porządkowym, symbolem literowym oraz barwnie, zgodnie z ustaleniem w § 5).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym;
- 2) granica zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Strzyżewice k./Leszna, tożsama z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:

- 1) granica obrębu geodezyjnego Święciechowa, tożsama z granicą gminy Święciechowa;
- 2) podkład mapy zasadniczej;
- 3) droga zbiorcza znajdująca się poza obszarem planu;
- 4) droga lokalna znajdująca się poza obszarem planu.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US;
- 5) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR;
- 7) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE, 2IE;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

**§ 6.** Ustalenia zawarte w § 7-15 obowiązują dla całego obszaru objętego planem, o ile zapisy uchwały nie stanowią inaczej.

**§ 7. 1.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ust. 2-7:

2. Ustala się nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 6 pkt 2.

3. Ustalenie wymienione w ust. 2 nie dotyczy:

- 1) obiektów budowlanych, innych niż budynki i budowle przekryte dachem;

2) podziemnych obiektów budowlanych;

3) następujących elementów budynków i budowli: balkonów, loggi, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszenia wejść, schodów wejściowych, tarasów, ryzalitów, pilastrów, kolumn oraz anten.

4. Dla elementów wymienionych w ust. 3 pkt 3 dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, w odległości nie większej niż 2 m licząc od linii zabudowy.

5. W obrębie terenów, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, w przypadku realizacji budynków i budowli niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się odstępstwo od nakazu ich sytuowania wzdłuż linii zabudowy, natomiast zakazane jest jej przekroczenie.

6. Ustala się dopuszczenie:

1) zachowania istniejących obiektów budowlanych oraz istniejących parametrów i wskaźników zagospodarowania;

2) zachowania i przebudowy bez możliwości rozbudowy istniejących budynków i budowli zlokalizowanych poza ustalonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

3) zmniejszenia odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizacji:

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 budowlanych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie,

c) obiektów małej architektury,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojazdów i dojazdów,

f) terenów zieleni, szpalerów drzew oraz innych form zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych,

g) 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,

h) urządzeń odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15.

7. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:

a) obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy,

b) obiektów usługowych na terenach ustalonych jako przestrzeń publiczna w § 9. ust. 2

2) budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, z wyjątkiem ich przebudowy.

**§ 8. 1.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu określają ust. 2-4.

2. Ustala się nakaz:

1) ochrony istniejących drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowania zielenią lub powierzchnią biologicznie czynną terenów niezabudowanych i nieutwardzonych;

3) gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;

4) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) stosowania urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródłach energii.

3. Ustala się dopuszczenie:

- 1) realizacji błękitno-zielonej infrastruktury;
- 2) realizacji zielonych dachów;
- 3) maksymalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
  - a) MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

**§ 9. 1.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określają ust. 2- 4.

2. Ustala się następujące tereny przeznaczone jako przestrzeń publiczna, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 1ZP.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 2 ustala się nakaz:

- 1) zapewnienia przestrzeni ogólnodostępnej;
- 2) lokalizacji urządzeń oświetleniowych:
  - a) w obrębie całego terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US,
  - b) co najmniej wzdłuż ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 2 ustala się dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

**§ 10. 1.** Obowiązują następujące ustalenia wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, przyjętego Uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 25 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej: strefa wysokiej intensywności procesów osadniczych;
- 2) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
  - a) obszary predysponowane do zalesień;
  - b) obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych;
  - c) główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) – zbiornik międzymorenowy Leszno;
  - d) obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej;
  - e) pozostałe obszary produkcji rolniczej.
- 3) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji: turystyka kulturowa – międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa – droga św. Jakuba;
- 4) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa: strefa ograniczania rozwoju działalności rolniczej;
- 5) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej: sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa;
- 6) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom: obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych.

**§ 11. 1.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości określają ust. 2-6.

2. Ustala się parametr minimalnej powierzchni działek:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN-U – 600 m<sup>2</sup>;

- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MW-U – 900 m<sup>2</sup>; ?
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym U – 650 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym US – 200 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się parametr minimalnej szerokości frontu działek:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN-U – 20 m;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MW-U – 30 m;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym U – 20 m;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym US – 20 m.

4. Dla terenów stanowiących inne przeznaczenie niż wymienione w ust. 1 i 2, nie ustala się parametru minimalnej powierzchni działek i minimalnej szerokości frontu działek.

5. Ustala się kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30°.

6. Ustala się dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości.

**§ 12. 1.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa ust. 2.

2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Strzyżewice k./Leszna, 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 pkt 1, 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.

**§ 13. 1.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji określają ust. 2-5.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR oraz poprzez drogi znajdujące się poza obszarem objętym planem, tj. ul. Leszczyńską (stanowiącą oznaczenie informacyjne „KDZ”, zgodnie z rysunkiem planu) i ul. Produkcyjną (stanowiącą oznaczenie informacyjne „KDL”, zgodnie z rysunkiem planu).

3. Ustala się nakaz zapewnienia ciągłości elementów pasa drogowego, przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów, z układem dróg publicznych.

4. Ustala się dopuszczenie lokalizacji:

- 1) ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 2) stanowisk postojowych dla rowerów;
- 3) garaży wolnostojących jednopiętrowych nadziemnych, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN-U;
- 4) garaży podziemnych, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: MN-U, MW-U.

5. Ustala się zakaz lokalizowania garaży wolnostojących wielopiętrowych nadziemnych.

**§ 14. 1.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej określają ust. 2- 11.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez dysponenta sieci, przy czym przy poborze wody w ilościach przekraczających normalne warunki pracy sieci wodociągowych oraz przy zapewnieniu ochrony przeciwpożarowej obiektów, wymagane będzie zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych Odbiorców.

3. Ustala się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez dysponenta sieci, przy czym:

- 1) przy odprowadzaniu ścieków w ilościach przekraczających normalne warunki pracy sieci kanalizacyjnej konieczne będzie zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych Odbiorców;
- 2) do czasu pobudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w tymczasowych szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z obowiązkiem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przy działalności usługowej powodującej powstawanie ścieków przemysłowych, obowiązuje nakaz ich wstępnego podczyszczania przed zrzutem do kanalizacji miejskiej, zgodnie z określonymi przez dysponenta sieci dopuszczalnymi parametrami ścieków.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zapewnienie dostępu i dojazdu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

8. 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.

9. 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, z zastrzeżeniem ustalenia w § 7 ust. 7 pkt 2.

10. Ustala się pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych o szerokości:

- 1) 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych SN;
- 2) 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
- 3) 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV.

11. W obrębie pasów technologicznych o których mowa w ust. 10 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 15. 1.** Ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii określa ust. 2 .

2. Ustala się dopuszczenie lokalizacji 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**

**§ 16. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 5MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.



3. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zakazuje się zabudowy w formie szeregowej lub grupowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) lokali usługowych usytuowanych w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) budynków gospodarczych;
- 4) budynków garażowych;
- 5) budynków gospodarczo-garażowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,05;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40 %;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – do 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – do 6 m.
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
- 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 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.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN-U, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zakazuje się zabudowy w formie szeregowej lub grupowej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszczenie lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) budynków usługowych;
- 3) lokali usługowych usytuowanych w parterze budynków mieszkalnych;
- 4) budynków gospodarczych;
- 5) budynków garażowych;
- 6) budynków gospodarczo-garażowych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40 %;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 10 %;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – do 11 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – do 6 m.
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
- 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 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.

**§ 18. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN-U, 4MN-U, 7MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 17MN-U, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) lokali usługowych usytuowanych w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) budynków gospodarczych;
- 4) budynków garażowych;
- 5) budynków gospodarczo-garażowych.

4. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40 %;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 35 %;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – do 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – do 6 m.
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
- 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 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.

**§ 19. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15MN-U, 16MN-U, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) produkcja w gospodarstwach ogrodnich.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zakazuje się zabudowy w formie szeregowej lub grupowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) budynków usługowych;
- 3) lokali usługowych usytuowanych w parterze budynków mieszkalnych;
- 4) budynków i budowli służących produkcji ogrodnich;
- 5) budynków gospodarczych;
- 6) budynków garażowych;
- 7) budynków gospodarczo-garażowych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40 %;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30 %;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – do 12 m,
  - b) dla budynków i budowli służących produkcji ogrodnich – do 9 m;
  - c) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – do 6 m.
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
- 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) lokali usługowych usytuowanych w parterze budynków mieszkalnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40 %;

- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 25 %;
- 5) wysokość zabudowy – do 12 m;
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
- 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 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.

**§ 21. 1.** Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się przeznaczenie terenu – usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się tylko i wyłącznie usługi nieuciążliwe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych;
- 2) budynków składowo - magazynowych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40 %;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20 %;
- 5) wysokość zabudowy – do 11 m;
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
- 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 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.

**§ 22. 1.** Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, ustala się przeznaczenie terenu: usługi związane z obsługą komunikacji;

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się tylko i wyłącznie usługi nieuciążliwe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów myjni pojazdów.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,3;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20 %;
- 5) wysokość zabudowy – do 7 m;
- 6) układ połaci dachowej – płaski, jednospadowy lub dwuspadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 20°.

**§ 23. 1.** Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów sportu;
- 2) obiektów służących rekreacji;
- 3) tymczasowych obiektów usługowych;
- 4) placu zabaw;
- 5) zieleni urządzonej, w tym skwerów oraz zieleńców.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,3;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30 %;
- 5) wysokość zabudowy – do 8 m;
- 6) układ połaci dachowej – płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz ruchu dla pojazdów osobowych.

**§ 24. 1.** Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje droga klasy dojazdowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) dróg;
- 2) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**§ 25. 1.** Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje droga wewnętrzna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) dróg;
- 2) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**§ 26. 1.** Dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IE, 2IE, ustala się: przeznaczenie terenu – elektroenergetyka.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wolnostojących stacji transformatorowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość zabudowy – do 4 m;
- 2) układ połąci dachowej – płaski.

§ 27. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, ustala się przeznaczenie terenu : zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) terenów zieleni w formie parku, skweru lub zieleńca;
- 2) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 3) obiektów służących do wypoczynku i rekreacji;
- 4) tymczasowych obiektów usługowych;
- 5) placu zabaw;
- 6) urządzeń wodnych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 80 %.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 28. Określa się stawkę procentową, na podstawie której pobiera się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla:

- 1) terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD – 1 %;
- 2) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR – 1 %;
- 3) terenów innych niż wymienionych w pkt 1 i 2 – 30 %.

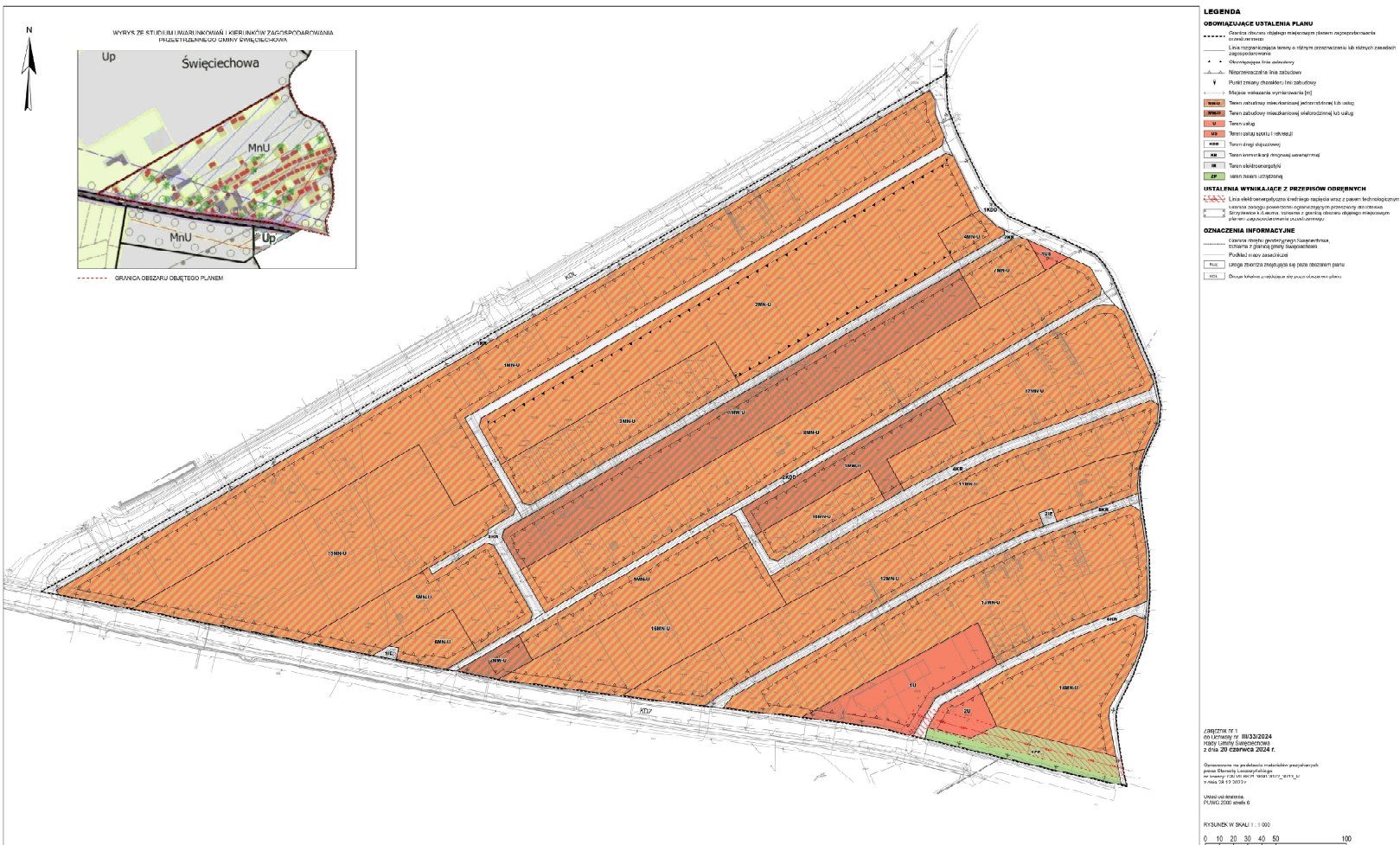
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Anna Urbańska**







### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz Rada Gminy Święciechowa rozstrzyga co następuje:

- 1) nie uwzględnia się uwagi z dnia 25.04.2024 r., złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej działki o nr ewid. 335/13, znajdującej się w granicach terenów drogi dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD oraz 2KDD, w zakresie zmiany ustaleń w przeznaczeniu terenu, z działki rolno-budowlanej na drogową.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Anna Urbańska

**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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), Rada Gminy Świąciechowa 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) zadania własne gminy.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) wydatki z budżetu Gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) kredytów i pożyczek bankowych,
  - d) innych środków zewnętrznych;
- 3) 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 266).

Przewodnicząca Rady Gminy  
Anna Urbańska

## **Uzasadnienie**

Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały nr LV/498/2023 Rady Gminy Święciechowa z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Święciechowa w rejonie ulicy Leszczyńskiej. Obszar objęty planem miejscowym charakteryzuje się stosunkowo dużym zainwestowaniem, składa się głównie z zabudowy mieszkaniowej. W granicach planu nie występują obszary prawnie chronione.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i Uchwałą LXVI/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 ustaleniach szczegółowych określono parametry i wskaźniki dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące całego obszaru objętego planem ustalono w § 7 uchwały.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Plan miejscowy określa ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz terenami zieleni. Plan miejscowy w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Nieuniknione przekształcenia środowiska i krajobrazu, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu mogą zostać ograniczone poprzez wdrożenie odpowiednich działań proekologicznych, na etapie przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych.

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

Na terenie objętym planem miejscowym, nie znajdują się grunty rolne i leśne które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze opracowania planu nie stwierdzono występowania gatunków zwierząt objętych ochroną gatunkową. W § 14. planu ustalono zasady w zakresie 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 takowe nie występują.

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 ropy naftowej i gazu ziemnego, istotnych dla wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W ustaleniach szczegółowych dla terenów ustalono zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

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. Plan nie ogranicza możliwości tymczasowego zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem oraz sposobem użytkowania terenu.

Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Świąciechowa w rejonie ulicy Leszczyńskiej. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów Gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

7)Prawo własności:

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych, prawnych oraz jednostek samorządu terytorialnego.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa. Organy te uzgodniły i zaopiniowały rozwiązania projektowe bez uwag.

9)Potrzeby interesu publicznego:

W § 9 ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Plan miejscowy nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ani też lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w §14. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Świąciechowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt Gminy Świąciechowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Świąciechowie, oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Świąciechowie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, wpłynął wniosek osoby prywatnej. Sposób rozpatrzenia tego wniosku stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Świąciechowie, w miejscowości Świąciechowa oraz na stronie internetowej BIP Urzędu. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, i ustalono termin dyskusji publicznej

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na podniesienie standardu życia mieszkańców i poprawią stan środowiska naturalnego.

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

Na obszarze planu nie występują obszary zagrożenia powodzią, które mogłyby powodować awarie. W § 8 w zakresie zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

14)Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W niniejszym planie przewidziano w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 15MN-U oraz 16MN-U przeznaczenie uzupełniające – produkcję w gospodarstwach ogrodnich, ze względu na występowanie w ich obrębie obiektów jej służących. Nie ustalono innych rozwiązań, mogących pełnić funkcję rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, co wynika z przyjętej w studium struktury funkcjonalno-przestrzennej.

## **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, zatwierdzonego 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**

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki Gminy. Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów Gminy. Maksymalne wartości dotyczą elementów możliwych do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów z podatku od nieruchomości i może spowodować wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na budżet skarbu państwa, województwa oraz powiatu.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Wójt Gminy Święciechowa w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (osoby fizyczne wniosków nie złożyły),
- rozpatrzył wniosek do miejscowego planu złożony przez osobę fizyczną,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień, - ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu oraz przyjmował uwagi,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt. 1-14, Wójt przedkłada Radzie Gminy projekt uchwały wraz z jej integralnymi częściami, tj.:

1) załącznikiem nr 1 – stanowiącym rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Święciechowa w rejonie ulicy Leszczyńskiej”;

2)załącznikiem nr 2 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3)załącznikiem nr 3 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

4)załącznikiem nr 4 – stanowiącym dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy Świąciechowa uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.