

**Uchwała Nr .../.../2024
Rady Gminy Święciechowa
z dnia 15 października 2024 r.**

**w sprawie
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w miejscowości Święciechowa oznaczonego na załączniku graficznym granicami
opracowania planu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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 w związku z uchwałą Nr LXIX/602/2024 z dnia 25 stycznia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu, po stwierdzeniu, że zmiana planu stanowiąca przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa (przyjętego 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.) uchwała się, co następuje:

- §1.1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu, przyjętego uchwałą Nr XI/67/2015 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 9 listopada 2015 r. poz. 6504), w zakresie zapisów dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych w określonych strefach od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S5, a także zapisów w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, zwaną dalej zmianą planu.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa oznaczonego granicami opracowania planu” w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Nr XI/67/2015 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 9 listopada 2015 r. poz. 6504) pozostaje bez zmian.
- § 2.** W uchwale Nr XI/67/2015 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 9 listopada 2015 r. poz. 6504) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa

oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 14 ust. 1 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:
„b) w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 40,0 m² powierzchni sprzedaży handlu detalicznego i 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni pozostałych usług,”;
- 2) w § 14 ust. 2 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:
„b) w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 40,0 m² powierzchni sprzedaży handlu detalicznego i 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni pozostałych usług,”;
- 3) w § 14 ust. 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie:
„4) minimalna liczba miejsc do parkowania w ilości 1 miejsce na każde 40,0 m² powierzchni sprzedaży handlu detalicznego i 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m² powierzchni pozostałych usług”;
- 4) w § 14 ust. 4 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:
„b) w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 40,0 m² powierzchni sprzedaży handlu detalicznego i 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni pozostałych usług,”;
- 5) w § 14 ust. 5 pkt 1 lit. e otrzymuje brzmienie:
„e połączenie komunikacyjne terenów z drogą ekspresową S5 wyłącznie poprzez układ dróg serwisowych i lokalnych z włączeniem poprzez węzły drogowe,”;
- 6) w § 14 ust. 5 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,”;
- 7) w § 14 ust. 5 pkt 4 uchyla się lit. b;
- 8) w § 14 ust. 6 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) ustala się zabudowę produkcyjną, składów i magazynów, w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S5,”;
- 9) w § 14 ust. 6 pkt 1 lit. f otrzymuje brzmienie:
„f) połączenie komunikacyjne terenów z drogą ekspresową S5 wyłącznie poprzez układ dróg serwisowych i lokalnych z włączeniem poprzez węzły drogowe,”;
- 10) w § 14 ust. 6 pkt 1 lit. g otrzymuje brzmienie:
„g) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi ekspresowej S5,”;
- 11) w § 14 ust. 6 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,”;
- 12) w § 14 ust. 6 pkt 4 uchyla się lit. b;
- 13) w § 14 ust. 7 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) ustala się zabudowę produkcyjną, składów i magazynów, w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S5,”;
- 14) w § 14 ust. 7 pkt 1 lit. f otrzymuje brzmienie:
„f) połączenie komunikacyjne terenów z drogą ekspresową S5 wyłącznie poprzez układ dróg serwisowych i lokalnych z włączeniem poprzez węzły drogowe,”;
- 15) w § 14 ust. 7 pkt 1 lit. g otrzymuje brzmienie:
„g) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi ekspresowej S5,”;
- 16) w § 14 ust. 7 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,”;
- 17) w § 14 ust. 7 pkt 4 uchyla się lit. b;
- 18) w § 14 ust. 8 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,”;

- 19) w § 14 ust. **8** pkt 4 uchyla się lit. b;
- 20) w § 14 ust. **14** pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi ekspresowej S5;”;
- 21) w § 17 uchyla się ust. **5** w brzmieniu: „5. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi w strefie o szerokości 230 m od zewnętrznej krawędzi jezdni planowanej drogi S – 5.”
- 22) w § 17 ust. **6** otrzymuje brzmienie:
„Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie o szerokości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S5.”.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Anna Urbańska

.....

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały podyktowane jest potrzebą zmiany zapisów uchwały Nr XI/67/2015 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 29 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 9 listopada 2015 r. poz. 6504) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu.

Zmiany zapisów odnoszą się do możliwości lokalizacji obiektów budowlanych w strefie o szerokości pomiędzy 40 m a 230 m od zewnętrznej krawędzi drogi. Wprowadzony w tej strefie uprzedni zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi, w sposób nadmierny ograniczał możliwość realizacji zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej na terenach do tego wyznaczonych (oznaczanych symbolami P/S). Należy podkreślić, że tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (oznaczone symbolami P/S) nie są terenami na których, zgodnie z przepisami prawa, muszą być zachowane dopuszczalne poziomy hałasu (nie są terenami objętymi ochroną akustyczną). Oznacza to, że uprzedni zapis był niezasadny, gdyż uniemożliwiał realizację zabudowy, która wiązałaby się z pobytem ludzi (jako miejsce pracy) co pozostaje w sprzeczności z ustalonym przeznaczeniem.

Ponadto zgodnie z wcześniejszymi zapisami planistycznymi wprowadzono dla powierzchni usługowych, produkcyjnych i składowych wysokie wskaźniki postojowe w ilości:

- 1 miejsce do parkowania na każde 25,0 m² powierzchni usługowej,
- 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m² powierzchni produkcyjnej i składowej (dla samochodów osobowych),
- 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m² powierzchni produkcyjnej i składowej, (dla samochodów ciężarowych).

Tym samym uznano, że w przypadku usług niezwiązanych z powierzchnią sprzedaży i obsługą klientów indywidualnych, a w szczególności w przypadku powierzchni produkcyjnych i składowych, liczba miejsc postojowych obliczana według powyższych wskaźników będzie bardzo duża. Dodatkowo postanowiono, że w przypadku powierzchni o charakterze produkcyjnym i składowo-magazynowym bardziej racjonalnym sposobem określania liczby miejsc do parkowania będzie wskaźnik wyrażany względem liczby zatrudnionych. (Często na dużej powierzchni produkcyjnej czy magazynowo - składowej pracuje stosunkowo mała liczba pracowników.)

Ponadto, z uwagi na fakt, że na terenie Gminy Świąciechowa droga ekspresowa S5 została już zrealizowana, w przedmiotowej uchwale, zaktualizowano jej treść, poprzez wykreślenie zapisów mówiących o tym, że jest to droga planowana.

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

W przedmiotowej zmianie planu, nie wprowadzono korekt, które wpływają na ustalone uprzednio (w drodze uchwały Nr XI/67/2015 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 29 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 9 listopada 2015 r. poz. 6504):

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;
2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
5. walory ekonomiczne przestrzeni;
6. prawo własności;
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
8. potrzeby interesu publicznego;
9. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ;
10. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ponadto, w przedmiotowej zmianie planu, nie wprowadzono korekt, które wpływają na przyjęte rozwiązania w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu ;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione.

Tym samym należy stwierdzić, że realizacja powyższych wymogów, określona została poprzez wcześniejszą uchwałę Nr XI/67/2015 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 9 listopada 2015 r. poz. 6504) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu.

W trakcie procedowania przedmiotowej zmiany planu, zapewniono partycypację społeczną w pracach nad projektem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W szczególności zapewniono możliwość wypowiedzania się, składania wniosków, a także uczestnictwo w konsultacjach społecznych oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Święciechowa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie oraz na stronach internetowych urzędu informacji o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- możliwości składania wniosków ,
- informacji o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu,
- planowanej dyskusji publicznej,
- możliwości składania uwag do sporządzanego projektu.

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 wyłożenie planu do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej kwestii.

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

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono wyniki analizy, o której mowa art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z dokonaną oceną dotyczącą aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z uwagi na charakter zmiany planu przyjmuje się, że przedmiotowe opracowanie nie ma wpływu na prognozowany bilans wydatków i dochodów Gminy Święciechowa z tytułu realizacji przyjętego uprzednio miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowej zmiany planu, jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Święciechowa.

.....