

**UCHWAŁA NR VII/77/2024**  
**RADY GMINY ŚWIECIECHOWA**

z dnia 14 listopada 2024 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świeciechowa**

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 ze zm.) 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 XLIII/395/2022 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świeciechowa, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeciechowa (przyjętego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 26 października 2017 r. i zmienionego uchwałami Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 26 marca 2024 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świeciechowa, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest pomiędzy drogą powiatową 3903P prowadzącą w stronę miejscowości Krzycko Małe, a Jeziołem Krzyckim, zgodnie z granicami określonymi na części graficznej planu, o której mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwana dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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) 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 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV;
- 6) strefa zieleni nadbrzeżnej.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i nazwami przeznaczenia:

- 1) **US-UT-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub zieleni urządzonej;
- 2) **US-KOP** – teren usług sportu i rekreacji lub parkingu;

3) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Krzycko Małe, wpisanej do rejestru zabytków,
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
- 3) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice”.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków określonych po obrysie zewnętrznym budynku (wyznaczonym skrajnym obrysem ścian zewnętrznych), z tym że **do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się** powierzchni elementów drugorzędnych jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (określony skrajnym obrysem ścian zewnętrznych) na powierzchnię terenu, z tym że **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; **jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się** obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, urządzenia budowlane;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a i b oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
  - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - b) dopuszcza się części budynku takie jak: schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków;
- 6) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

**§ 5.** W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

## **Rozdział 2.**

### **Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 6. 1.** W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody, a także ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice” – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, w tym ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik między morenowy Leszno” – ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 18**;
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **US-UT-ZP i US-KOP**, obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 8. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wokół Jeziora Krzyckiego;
- 2) obszar objęty planem położony jest częściowo - zgodnie z oznaczeniem przyjętym na rysunku planu - w strefie ochrony konserwatorskiej układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Krzycko Małe.

2. Strefy, o których mowa w ust. 1 wynikają z wpisu do rejestru zabytków, a wszelka działalność inwestycyjno-budowlana wymaga zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

3. Zabudowa na obszarze opracowania planu winna stanowić nawiązanie do zabudowy historycznej - obowiązują zasady kształtowania zabudowy w tym maksymalna wysokość zabudowy oraz forma kształtowania dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§14 i §15**.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
  - a) 12 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji
  - b) 99 500 m<sup>2</sup> w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
  - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 35 m przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

**§ 10. 1.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, a także w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów obowiązują:

- 1) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, oznaczona na rysunku planem w odległości 150 m od cmentarza, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń korzystania z terenu;

2) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii:

- a) napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 22 m, licząc po 11 m od osi linii w obu kierunkach,
- b) napowietrznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach,
- c) napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV, o szerokości 7 m, licząc po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach,
- d) kablowych średniego 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV o szerokości 0,5 m licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach.

2. Pasy technologiczne od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV, są dodatkowo uwidocznione na rysunku planu, jednocześnie dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami § 19; w przypadku skablowania linii napowietrznej, likwidacji bądź zmiany przebiegu linii, oznaczenie graficzne nie ma zastosowania, a szerokości i przebieg pasów technologicznych należy określić na podstawie stanu faktycznego zgodnie z ust. 1.

3. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

4. Obowiązują przepisy odrębne wynikające z sąsiedztwa obszaru opracowania planu z wodami powierzchniowymi (Jezioro Krzyckie), ciekim naturalnym (Krzycki Rów) oraz rowem melioracyjnym ujętym w ewidencji melioracji wodnych.

**§ 11.** W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się, że dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe do granic obszaru opracowania planu drogi publiczne.

**§ 12.** W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) obszar opracowania planu uznaje się za przestrzeń publiczną – obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 dla poszczególnych terenów.
- 2) obszar opracowania planu stanowi granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 13.** 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 0,1%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 14. 1** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1US-UT-ZP**, opisany jako *teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub zieleni urządzonej*, przeznacza się pod:

- 1) **usługi sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć obiekty i urządzenia służące działalności sportowo - rekreacyjnej, takie jak: budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: boiska, korty, bieżnie, trybuny, kąpieliska, skateparki i lodowiska, place zabaw oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
- 2) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: mariny, plaże, wypożyczalnie sprzętu wodnego oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
- 3) **zieleni urządzonej** – przez którą należy rozumieć park składający się z zieleni wysokiej, średniej i niskiej wraz z obiektami małej architektury oraz ciągami pieszymi i rowerowymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się towarzyszącą zabudowę usługową związaną z obsługą obiektów sportu i rekreacji lub turystyki - przez którą należy rozumieć obiekty towarzyszące jak: szatnie i sanitariaty, usługi gastronomii, a także drobnego handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,2;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt. 5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%;
- 5) w strefie zieleni nadbrzeżnej oznaczonej na rysunku planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%, jednocześnie ustala się, że dominującą formą wykorzystania strefy stanowi zieleń wysoka;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 7, mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 9 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kacie nachylenia od 35° do 45°; ustala się pokrycie dachów stromych materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny; obowiązuje pokrycie w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się zgodnie z §9;
- 10) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
  - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
  - c) lokalizacje miejsc parkingowych należy zapewnić na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US-KOP**.

§ 15.1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1US-KOP**, opisany jako *teren usług sportu i rekreacji lub parkingu*, przeznacza się pod:

- 1) **usługi sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć budowle i terenowe urządzenia służące działalności sportowo - rekreacyjnej, takie jak: boiska, korty, bieżnie, trybuny, kąpieliska, skateparki i lodowiska, place zabaw oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
- 2) **parking**, przez który należy rozumieć parking terenowy w szczególności służący obsłudze terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UT-ZP** wraz z dojazdami i dojazdami, w tym dojazdami do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UT-ZP** oraz zielenią towarzyszącą.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się zakaz realizacji budynków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu obiektów budowlanych, wynosi 9 metrów;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się zgodnie z §9;
- 4) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:

- a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- b) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

**§ 16. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD** i **2KD**, opisane jako *teren komunikacji drogowej publicznej* przeznacza się pod poszerzenia przyległych pasów dróg powiatowych wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości poszerzeń pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się: sieci techniczne, chodniki i drogi rowerowe.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 17. 1.** Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o rozbudowę istniejącej, rozdzielczej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.

**§ 18. 1.** W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi lub roztopowymi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) odprowadzanie ścieków należy realizować w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków.
- 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczerlnych winno następować zgodnie w wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Od rurociągu tłocznego kanalizacji sanitarnej Ø 110 mm, należy zachować pas wolny od zabudowy i zadrzewień, po 1,5 m od skrajnej krawędzi sieci w obu kierunkach.

4. Przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić wymogi wynikające z istniejących urządzeń melioracji wodnych w tym sieci drenarskiej.

**§ 19. 1.** Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, budowę, rozbudowę i przebudowę ( w tym skablowanie) rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

**§ 20.** Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:

- 1) ze zbiorników stałych;
- 2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, o minimalnej średnicy 25mm.

**§ 21.** Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 22.** Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 23.** W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Anna Urbańska**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁKI NR EWID. 182/4 OBR. KRZYCKO MAŁE, GMINA ŚWIECIECHOWA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/77/2024  
RADY GMINY ŚWIECIECHOWA Z DNIA 14 LISTOPADA 2024 R.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Świeciechowa (Uchwała Nr XXI/190/2020  
Rady Gminy Świeciechowa z dnia 23 lipca 2020r.)



OZNACZENIA STUDIUM

	Obszar chronionego krajobrazu		1b	Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki
	Krajowa sieć ekologiczna, rozpręszalniki i korytarze ekologiczne		Ka	Tereny komunikacji samochodowej
	Układy urbanistyczno-ekologiczne, kulturowe i dziedzictwo kulturowe		2	Obszar zmian / kolejny numer zmiany
	Uprawy stałe, w tym łąki			
	Napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV			
	Napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV			
	Drugi waz z infrastruktury powiatowej			

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM (obszar objęty planem położony w całości: - w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wokół Jeziora Krzyckiego, - w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice", - w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 "Zbiornik międzymorenowy Leszno".)
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB TURYSTYKI LUB ZIELENI URZĄDZONJ
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB PARKINGU
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
	PASY TECHNOLOGICZNE OD ELEKTROENERGETYCZNYCH LINII NAPOWIETRZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV ORAZ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	STREFA ZIELENI NADBRZEŻNEJ

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

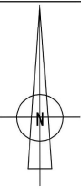
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU ARCHITEKTONICZNO-PRZESTRZANNEGO MIEJSCOWOŚCI KRZYCKO MAŁE, WPISANEJ DO REJESTRU ZABYTKÓW
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice"

INFORMACYJNE

	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
	RUROCIĄG TŁOCZNY KANALIZACJI SANITARNEJ
	CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRACH

Licencja mapy zasadniczej w postaci wektorowej  
Powiatowego Zakładu Katastralnego w Lesznie  
Nr GN.VII.6642.493.2022\_3013\_CL1 z 31.10.2022

Układ współrzędnych:  
ETRS89 / Poland CS2000 zone 6  
EPSG:2177



Jezioro Krzycko

2KD

1US-UT-ZP  
7,24 ha

1US-KOP  
2,41 ha

Jezioro Krzycko

Krzycki Rów

Cmentarz

1KD

0 100 200 m  
SKALA 1:2000



Załącznik nr 2 do uchwały Nr VII/77/2024  
Rady Gminy Świąciechowa  
z dnia 14 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świąciechowa**

W okresie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świąciechowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz w czasie przewidzianym na składanie uwag tj. w okresie **od dnia 21 grudnia 2023 r. do 31 stycznia 2024 r.** nie zgłoszono uwag do przedmiotowego projektu planu.

W okresie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świąciechowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz w czasie przewidzianym na składanie uwag tj. w okresie **od dnia 25 lipca 2024 r. do 02 września 2024 r.** wpłynęło 70 pism zawierających uwagi.

Na podstawie art. 17 pkt 12 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 art. 30 ust. 1 ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) Wójt Gminy Świąciechowa, rozpatrzył złożone do przedmiotowego planu uwagi. Wykaz złożonych uwag oraz oświadczenie w sprawie rozpatrzenia uwag załączono do dokumentacji prac planistycznych.

W wyniku podjętych rozstrzygnięć, na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przedstawia się uwagi, które nie zostały uwzględnione w całości bądź części, celem rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Świąciechowa.

**Rada Gminy Świąciechowa,  
po uprzednim rozpatrzeniu uwag, rozstrzyga co następuje:**

**Nie uwzględnia się:**

1. uwagi wniesionej przez Przedsiębiorstwo Rolne Długie Stare Sp. z o.o., pismem z dnia 29.07.2024 r., (data wpływu pisma 31.07.2024 r.) dotyczącej sprzeciwu wobec założeń

planu, w tym ustalonych, usługowych przeznaczeń terenów, z powodu iż przedmiotowa działka stanowi areal zabezpieczający bazę paszową krów mlecznych;

2. uwagi wniesionej przez (...), pismem z dnia 22.07.2024 r. (data wpływu pisma 02.08.2024 r.), dotyczącej sprzeciwu wobec założeń planu, w tym ustalonych, usługowych przeznaczeń terenów, z powodu iż Krzycko Małe jest cichą rolniczą miejscowością i nie posiada charakteru turystycznego;
3. uwag o tej samej treści dotyczących:
  - wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości na inne cele niż obiekty infrastruktury technicznej,
  - przyjęcia zapisu §14 dotyczącego przeznaczenia terenu w brzmieniu zaproponowanym w piśmie, w tym ograniczenia przeznaczenia terenu do wyłącznie usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, a tym samym wykluczenia przeznaczenia terenu pod usługi turystyki, w tym mariny.

wniesionych pismami o tej samej treści przez:

- 1) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 2) (...), pismem z dnia 30.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 3) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 4) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 5) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 6) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 7) (...), pismem z dnia 28.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 8) (...), pismem z dnia 30.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 9) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 10) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 11) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 12) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 13) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 14) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 15) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 16) (...), pismem z dnia 02.09.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 17) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 18) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 19) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 20) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 21) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),

- 22) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 23) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 24) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 25) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 26) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 27) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 28) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 29) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 30) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 31) (...), pismem z dnia 02.09.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 32) (...), pismem z dnia 02.09.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 33) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 34) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 35) (...), pismem z dnia 25.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 36) (...), pismem z dnia 25.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 37) (...), pismem z dnia 25.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 38) (...), pismem z dnia 25.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 39) (...), pismem z dnia 30.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 40) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 41) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 42) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 43) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 44) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 45) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 46) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 47) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 48) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 49) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 50) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 51) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 52) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 53) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 54) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 55) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 56) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),

- 57) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 58) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 59) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 60) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 61) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 62) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 63) (...), pismem z dnia 27.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 64) (...), pismem z dnia 25.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 65) (...), pismem z dnia 29.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 66) (...), pismem z dnia 01.09.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 67) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.),
- 68) (...), pismem z dnia 31.08.2024r. (data wpływu pisma 02.09.2024 r.).

.....

## UZASADNIENIE

### ad 1 i ad 2

Nie uwzględnia się:

- uwagi wniesionej przez Przedsiębiorstwo Rolne Długie Stare Sp. z o.o., pismem z dnia 29.07.2024 r., (data wpływu pisma 31.07.2024 r.) dotyczącej sprzeciwu wobec założeń planu, w tym ustalonych, usługowych przeznaczeń terenów, z powodu iż przedmiotowa działka stanowi areal zabezpieczający bazę paszową krów mlecznych.
- uwagi wniesionej przez (...), pismem z dnia 22.07.2024 r. (data wpływu pisma 02.08.2024 r.), dotyczącej sprzeciwu wobec założeń planu, w tym ustalonych, usługowych przeznaczeń terenów, z powodu iż Krzycko Małe jest cichą rolniczą miejscowością i nie posiada charakteru turystycznego.

Odnosząc się do złożonych uwag należy przede wszystkim stwierdzić, że, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy - t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 15), a następnie uchwała po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium (art. 20). Oznacza to, że przedmiotowy projekt planu miejscowego musiał zostać sporządzony w oparciu o zapis obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa* (przyjętego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r. i zmienionego uchwałami

Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 marca 2024 r.). Jednocześnie obszar opracowania został określony w przytoczonym Studium jako „Teren usług sportu, rekreacji i turystyki” (Us) oraz „Teren komunikacji samochodowej” (Ks). Tym samym ustalone w planie miejscowym przeznaczenie terenu musiało zostać określone zgodnie z kierunkami zmian wyznaczonymi w przytoczonym Studium.

Ponadto ustalone przeznaczenie było głównym celem sporządzenia przedmiotowego planu zgodnie z intencją Rady Gminy Święciechowa, która podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do tego opracowania (Uchwała Nr XLIII/395/2022 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 kwietnia 2022 r.). Należy także podkreślić, że sportowo-rekreacyjne i turystyczne przeznaczenie terenu posiadać ma charakter publiczny i ma służyć mieszkańcom gminy. Stworzenie atrakcyjnego miejsca wypoczynku dla mieszkańców w sąsiedztwie Jeziora Krzycko zostało przyjęte jako racjonalny argument do zmiany obecnego przeznaczenia, a dla gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych na działce 128/4 wydana została zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze – zgodnie z decyzją DNI.tr.602.312.2023 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 listopada 2023 roku.

### **ad 3**

Odnosząc się do 68 pism o identycznym brzmieniu, które wpłynęły do Urzędu Gminy w Święciechowie w dniu 02 września 2024 roku, przede wszystkim należy podkreślić, że uwagi zawarte w przedmiotowych pismach zostały w swej zasadniczej części przyjęte, a do projektu uchwały planu wprowadzono korekty polegające na:

- zwiększeniu minimalnej powierzchni działki do poziomu 99 500 m<sup>2</sup>, co de facto uniemożliwi podział terenu na mniejsze części ( dz.182/4 objęta planem posiada pow. 9.9592),
- zmniejszeniu stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wartości 0,1% - tym samym zmniejszając obawy mieszkańców co do zamiaru zbywania nieruchomości na rzecz osób trzecich,
- zmniejszeniu maksymalnej wysokości zabudowy do wysokości dostosowanej do otoczenia, to jest do 9 metrów,
- likwidacji przeznaczenia terenu pod obiekty takie jak: motele, hotele, schroniska młodzieżowe, domy wczasowe, pola biwakowe i kempingi.

Należy podkreślić, że zapis przedmiotowego planu po dokonaniu korekt zmierza do popieranego przez mieszkańców kierunku przekształcenia przedmiotowego terenu, w kierunku przeznaczeń

stanowiących cele społeczne (publiczne). Zwraca się uwagę na zapis § 12, który wskazuje cały obszar opracowania planu jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Dodatkowym argumentem za przejęciem planu zgodnie z proponowanym zapisem będzie możliwość nieodpłatnego przejęcia działki na rzecz gminy od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 1 lit c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 589 z późn. zm.). Warunkiem nieodpłatnego przekazania działki jest przyjęcie planu miejscowego z przeznaczeniem na cele służące wykonywaniu zadań realizowanych przez gminę. Oznacza to również, że zamiarem gminy nie jest parcelacja tego terenu i realizacja przedsięwzięć stanowiących cele komercyjne.

Jednocześnie dokładna analiza złożonych do planu pism nie pozwala na przyjęcie uwag w dosłownym, literalnym brzmieniu. Tym samym nie uwzględnia się uwag zawartych w pismach (o identycznej treści) dotyczących:

- wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości na inne cele niż obiekty infrastruktury technicznej,
- przyjęcia zapisu §14 dotyczącego przeznaczenia terenu w brzmieniu zaproponowanym w piśmie, w tym ograniczenia przeznaczenia terenu do wyłącznie usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, a tym samym wykluczenia przeznaczenia terenu pod usługi turystyki, w tym mariny.

Przyjęcie uwag w literalnym brzmieniu nie było możliwe z następujących powodów:

Przede wszystkim należy podkreślić, że zakres ustaleń planu miejscowego nie jest dowolny i tym samym musi być zgodny z enumeratywnym wyliczeniem zawartym w przepisach prawa. Zgodnie z § 15 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w planie należy obowiązkowo podać szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Dotyczy to wszystkich terenów o przeznaczeniu nierolniczym i jest to obligatoryjne ustalenia planu, które nie można pominąć. Ponadto zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), w ramach ustalenia dotyczącego szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, należy podać minimalne lub maksymalne parametry:

- a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni,
- b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi.

Oznacza to, że zgodnie z przepisami prawa w planach miejscowych ustala się wyłącznie minimalne

lub maksymalne parametry podziału nieruchomości, a wprowadzenie zakazu podziału nieruchomości nie jest możliwe. Innymi słowy zakaz podziału nieruchomości wykracza poza zakres ustaleń planistycznych i stanowiłby rażące naruszanie przepisów prawa.

Dosłowne przyjęcie proponowanego w uwadze zapisu dotyczącego przeznaczenia terenu, oznacza że teren nie zostałby przeznaczony pod usługi turystyki, w tym: mariny, plaże, wypożyczalnie sprzętu wodnego.

Odnosząc się do tej części uwagi należy przede wszystkim stwierdzić, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy - t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 15), a następnie uchwała po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium (art. 20). Oznacza to, że przedmiotowy projekt planu miejscowego musiał zostać sporządzony w oparciu o zapis obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa* (przyjętego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r. i zmienionego uchwałami Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 marca 2024 r.). Jednocześnie obszar opracowania został określony w przytoczonym Studium jako „Teren usług sportu, rekreacji i turystyki” (Us) oraz „Teren komunikacji samochodowej” (Ks). Tym samym ustalone w planie miejscowym przeznaczenie terenu musiało zostać określone zgodnie z kierunkami zmian wyznaczonymi w Studium - również pod usługi turystyki.

Ustalone przeznaczenie (w tym turystyczne i przewidujące obiekt mariny), było głównym celem sporządzenia przedmiotowego planu, zgodne z intencją Rady Gminy Święciechowa, która podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do tego opracowania (Uchwała Nr XLIII/395/2022 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 kwietnia 2022 r.).

Ponadto zwraca się uwagę, że przyjęcie postulowanego przez mieszkańców zapisu dotyczącego przeznaczenia, byłoby sprzeczne z opisanymi ( w pkt. IV) postulatami mieszkańców. W ramach złożonych postulatów podano między innymi propozycję przeznaczenia terenu pod plaże publiczne, które zawarte są w ramach przeznaczenia usług turystyki.

.....

Załącznik nr 3 do uchwały Nr VII/77/2024  
Rady Gminy Święciechowa  
z dnia 17 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.),

**Rada Gminy Święciechowa rozstrzyga, co następuje:**

**§1.**

Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Święciechowa** inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych założono, że dostępność poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe do granic obszaru opracowania planu drogi publicznej;
- 2) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci technicznych uzbrojenia terenu finansowanych z budżetu gminy, z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy; jednocześnie uzbrojenie obszaru opracowania planu w sieci techniczne odbywać się będzie poprzez przyłącza do sieci położonych na terenach dróg przyległych do granic obszaru opracowania planu.

**§ 2.**

Z uwagi na brak konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, rozstrzygnięcie dotyczące zasad finansowania jest bezprzedmiotowe a uchwalenie planu nie wpływa na wydatki Gminy Święciechowa w przedmiotowym zakresie.

.....



## UZASADNIENIE

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLIII/395/2022 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świąciechowa.**

Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię ok. 9,96 ha i obejmuje wyłącznie jedną działkę o numerze ewidencyjnym 182/4, położoną pomiędzy drogą powiatową 3903P prowadzącą w stronę miejscowości Krzycko Małe, a Jeziołem Krzyckim. Aktualnie działka posiada rolniczy charakter i jest użytkowana w formie łąki. Część obszaru opracowania, a w szczególności przyległa do linii brzegowej jeziora jest zadrzewiona. Ponadto na obszarze opracowania występuje napowietrzna linia średniego napięcia, biegnąca równolegle do drogi powiatowej, a także odcinek linii napowietrznej wysokiego napięcia, który przecina obszar planu w jego południowej części. Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu pod lokalizację usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki. Dodatkowo wskazano teren predysponowany pod lokalizację niezbędnych parkingów terenowych (oznaczony symbolem 1US-KOP). Należy podkreślić, że formy zieleni urządzonej zostały uznane jako równorzędne przeznaczenie dla znacznej części obszaru planu (na terenie oznaczonym symbolem 1US-UT-ZP). Dodatkowo wzdłuż linii brzegowej wyznaczono strefę zieleni nadbrzeżnej, gdzie wprowadzono ustalenia zmierzające do zachowania istniejącej zieleni wysokiej.

Przeznaczenia terenu związane z usługami umożliwić mają realizację rozmaitych obiektów sportu, rekreacji i turystyki. Ustalenia planu dopuszczają zarówno obiekty o charakterze kubaturowym (budynki mariny, wypożyczalnie sprzętu wodnego itp.), jaki i w formie terenowych urządzeń (boiska, korty, bieżnie, plaże itp.). Tym samym obszar objęty opracowaniem planu stanowić będzie miejsce realizacji usług o charakterze publicznym, związanym z rozwojem i podnoszeniem standardów życia mieszkańców gminy.

W przedmiotowym planie wyznaczono następujące tereny oznaczone symbolami:

- 1) **US-UT-ZP** – *teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub zieleni urządzonej,*
- 2) **US-KOP** – *teren usług sportu i rekreacji lub parkingu,*
- 3) **KD** – *teren komunikacji drogowej publicznej.*

Należy podkreślić, że ustalone w przedmiotowym planie przeznaczenia są w pełni zgodne z kierunkami zagospodarowania, określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa (przyjętym uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 października 2017 r. i zmienionym uchwałami Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i LXXI/617/2024 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 marca 2024 r.), gdzie obszar planu został predysponowany do lokalizacji usług sportu, rekreacji i turystyki oraz komunikacji samochodowej (oznaczenie w Studium „Us/Ks”).

### **Sposób realizacji wymogów 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 wyznaczonym terenie, a także poprzez wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, określenie sposobu

gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; Jednocześnie z uwagi występowanie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej (LIII, RIIIb) opracowanie planu wymagało uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w przepisach prawa;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej:
  - krajobrazu kulturowego wokół Jeziora Krzyckiego,
  - układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Krzycko Małe,w których obowiązują ograniczenia związane z wysokością zabudowy i formy kształtowania dachów;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, oraz wymogi wynikające z uniwersalnego projektowania, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, a także poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi, w szczególności poprzez umożliwienie (na podstawie zapisów planu ) nieodpłatnego przejęcia gruntu KOWR-u na rzecz gminy;
- prawo własności – poprzez zachowanie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także rozszerzenie możliwości wykorzystania terenu poprzez umożliwienie nowych form zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez uznanie obszaru opracowania planu przestrzeni publiczną dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci telekomunikacyjnych zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszym planie;
- 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 lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu i Biuletynie Informacji Publicznej informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

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 pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag. Jednocześnie, ze względu na złożoną petycję mieszkańców w sprawie dotychczasowego przebiegu konsultacji, podjęto decyzję o powtórzeniu procedury wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Tym samym wydłużony został czas na zapoznanie z projektem, umożliwiono ponowny udział w dyskusji publicznej oraz dano kolejną możliwość składania uwag. Podczas procedury ponownego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 70 uwag. Pierwsza uwaga dotyczyła możliwości z dalszego rolnego korzystania z działki z uwagi na produkcję rolno zwierzęcą w dużym zakładzie rolnym. W drugiej uwadze mieszkanka Krzycka Małego wskazała, że Krzycko M. jest miejscowością o charakterze rolnym, a nie rekreacyjnym i nie wyraża zgodny na realizację inwestycji. Pozostałych 68 uwag było tej samej treści i w głównej mierze kwestionowały dopuszczone w projekcie przeznaczenie terenu, a w szczególności dające ówczesną możliwość realizacji obiektów o charakterze hotelowym (takim jak: hotele, motele, schroniska młodzieżowe, domy wczasowe itp.). Ponadto złożone uwagi postulowały o obniżenie wysokości zabudowy, a także wnosiły o dopuszczenie podziału terenu wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej. Podważały także przyjętą stawkę procentową opłaty planistycznej wynikającą z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Złożone uwagi zostały rozpatrzone zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Święciechowa z dnia 23 września 2024 r., zawartym w wykazie uwag i załączonym do dokumentacji prac planistycznych. Tym samym w części tekstowej przedmiotowego planu wyprowadzono stosowne korekty wynikające z częściowego przyjęcia wszystkich uwag.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4.

W zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległej drogi powiatowej (3903P), tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania dodatkowych terenów komunikacji;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie ustala się terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych dróg służących zarówno pieszym jak i rowerzystom.

Przedmiotowy plan, w cz. północnej, obejmuje tereny położone w bliskim i bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań. Tym samym planowane uzupełnienia zabudowy, wyznaczone zostały wyłącznie od strony zabudowań wsi Krzycko Małe, dążąc do wykształcenia pełnej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie, a także uzupełnieniu istniejącej zabudowy.

**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 i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, (działka predysponowana pod realizację zadań własnych gminy) nie przewiduje się dochodu z tytułu poboru podatku od nieruchomości, a także tzw. opłaty planistycznej. Z ustaleń planu nie wynikają wprost 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 komunikację publiczną.

Podsumowując powyższe stwierdzenia można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z rozwojem i podnoszeniem standardów życia mieszkańców gminy i jednocześnie spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Święciechowa.