

Uchwała Nr
Rady Gminy Święciechowa
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Święciechowa
zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/115/2004 z dnia 13.10.2004
w granicach określonych na załączniku graficznym**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 - ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Święciechowa Nr XXIV/183/2016 z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Święciechowa zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/1152/2004 z dnia 13.10.2004 w granicach określonych na załączniku graficznym.

§ 1. Rada Gminy Święciechowa uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Święciechowa, zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/1152/2004 z dnia 13.10.2004 w granicach określonych na załączniku graficznym zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 roku.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokonanie zmiany zapisów dotyczących możliwości dokonywania wtórnego podziału działek. Dokonano zmian zagospodarowania terenów w celu dostosowania zapisów planu do aktualnych przepisów dotyczących szerokości dróg na obszarach nie podzielonych geodezyjnie.

Zmiana planu nazywana jest dalej planem.

Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu, załącznik graficzny nr 1.

§ 3. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Świąciechowa, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Dział I

Ustalenia ogólne

§ 4. Plan określa przeznaczenie i zasady wykorzystywania obszaru objętego planem wymienione w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.).

§ 5.1. Ilekcóć w dalszej części uchwały mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie obszaru, uzupełniające go i nie będące z nim w sprzeczności,
- 5) jednostce – należy przez to rozumieć obszar terenu o określonej funkcji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania,
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w trakcie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć określoną nieprzekraczalną odległość lokalizowania budynków od linii rozgraniczających - nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych

partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość do 1,5 m,

- 8) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć obowiązującą odległość lokalizowania minimum 50% długości elewacji frontowych budynków od linii rozgraniczających - nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,5 m,
- 9) gabarytach budynków - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce,
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 15°,
- 11) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia większym niż 15°,
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej,
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 14) produkcja nieuciążliwa – należy przez to rozumieć produkcję nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, której oddziaływanie zamykać się będzie w granicach własnej działki,
- 15) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo.

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

§ 6. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica terenu objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi,
- 6) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

7) pozostałe nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują poniżej wskazane zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielania działek związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji – innej niż określone dla poszczególnych jednostek,
- 3) ogranicza się wysokości obiektów budowlanych (w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a w szczególności anteny, reklamy), zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Strzyżewice k/Leszna, ze względu na lokalizację terenu w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ustalone w niniejszym planie gabaryty obiektów oraz rodzaje i kąty nachylenia dachów nie dotyczą, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- 5) ustala się zachowanie odległości między planowanymi budynkami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Na obszarze planu ustala się poniżej wskazane przeznaczenie terenu.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone są na rysunku planu symbolami: **1.MN; 2.1.MN; 2.2.MN; 2.3.MN; 2.4.MN; 2.5.MN; 3.MN; 4.MN; 5.MN; 6.MN; 7.MN; 8.MN; 9.MN;**
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone są na rysunku planu symbolami: **10. MN/U; 11.MN/U,**
3. Teren zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczone są na rysunku planu symbolami **12. P/U;**
4. Tereny dróg lokalnych oznaczone są na rysunku planu symbolami: **13.KDL; 14.KDL , 15.KDL ;**

5. Teren drogi dojazdowej oznaczony jest na rysunku planu symbolami: **16.KDD**,
6. Tereny dróg wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu symbolami: **17.KDW; 18.KDW; 19.KDW; 20.KDW; 21.KDW; 22.KDW; 23.KDW; 24.KDW; 25.KDW; 26.KDW; 27.KDW; 28.KDW; 29.KDW; 30.KDW;**
7. Tereny zieleni urządzonej niskiej z przeznaczeniem pod zainwestowanie obiektami infrastruktury technicznej oznaczone są na rysunku planu symbolami: **31.Z/It; 32.Z/It**
8. Teren wód powierzchniowych oznaczony jest na rysunku planu symbolem **33.WS**,

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) projektowaną zabudowę w jednostkach: **1.MN; 2.1.MN; 2.2.MN; 2.3.MN; 2.4.MN; 2.5.MN; 3.MN; 4.MN; 5.MN; 6.MN; 7.MN; 8.MN; 9.MN; 10. MN/U; 11.MN/U, 12. P/U;** należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, równolegle lub prostopadłe do tych linii,
- 2) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garażowe projektować z zachowaniem parametrów określonych w §14,
- 4) w granicach poszczególnych działek wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w § 14.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. Dla ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dokonanie nasadzeń zieleni urządzonej, w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,

- 3) odprowadzenie ścieków bytowych - do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 4) uwzględnienie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych Sandr Leszno – GZWP 307 w zagospodarowaniu terenów,
 - 5) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
 - 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych z zastosowaniem paliw i urządzeń charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisyjnymi.
2. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestora lub ich wywiezienie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę zabytków archeologicznych, stanowiących świadectwo życia i działalności człowieka, ze względu na położenie całego terenu objętego planem w strefie „W” zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 14. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami: **1.MN; 2.1.MN; 2.2.MN; 2.3.MN; 2.4.MN; 2.5.MN;** ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.
- b) dopuszcza się zabudowę gospodarczo - garażową,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) ustala się dostępność komunikacyjną poszczególnych terenów z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i lokalnych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d,
- g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 400,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego lub gospodarczego – 50,0 m² ,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 40 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,15; maksymalny - 0,80.

- 3) Maksymalna wysokość zabudowy – do 8,5 m.
- 4) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
- a) na każdy budynek jednorodzinny jednolokalowy - 1 stanowisko postojowe w tym garaż,
 - b) dodatkowe 1 stanowisko, w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego.
 - c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – dotyczą nowej zabudowy
- a) obowiązujące linie zabudowy - 6,0 m od granic jednostek 1.MN; 2.1.MN; 2.2.MN; 2.3.MN; 2.4.MN; 2.5.MN; z drogami wewnętrznymi 17.KDW; 18.KDW; 19.KDW; 20.KDW i 21.KDW,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - 5,0 m od granic jednostek 1.MN; 2.1.MN; 2.2.MN; 2.3.MN; 2.4.MN; 2.5.MN; z drogą – jednostka 14.KDL,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od granic jednostek 2.1.MN; 2.2.MN; 2.3.MN; 2.4.MN; 2.5.MN; z drogą - jednostka 21.KDW.
- nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od granic jednostki 1.MN z jednostką 13.KDL i ulicą Balonową położoną poza granicami terenu objętego planem.
- 6) Gabaryty obiektów:
- a) budynków mieszkalnych wolnostojących
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 8,0 m, do najwyższego punktu dachu – do 8,5 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 20,0 m,
 - dachy płaskie,
 - b) budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 8,0 m, do najwyższego punktu dachu – do 8,5 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 30,0 m,
- dachy płaskie,

c) budynków garażowych i gospodarczych:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do najwyższego punktu dachu – do 4,5 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 6,0 m,
- dachy płaskie,
- usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

2. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami: **3.MN; 4.MN; 5.MN; 6.MN; 7.MN; 8.MN; 9.MN;** ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.
- b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) ustala się dostępność komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, dojazdowych i lokalnych powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d,
- g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 450,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego lub gospodarczego – 50,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 40 %

powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,15; maksymalny - 0,80.

3) Maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m.

4) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

a) na każdy budynek jednorodzinny jednolokalowy - 1 stanowisko postojowe w tym garaż,

b) dodatkowe 1 stanowisko, w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego,

c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – dotyczą nowych budynków:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednostki **3.MN**

10,0 m od granicy jednostki z ulicą Balonową położoną poza granicami terenu objętego planem,

5,0 m od granicy jednostki z jednostką 14.KDL,

– 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 21.KDW,

b) obowiązująca linia zabudowy dla jednostki **3.MN** – 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 20.KDW,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednostki **4.MN**

– 6,0 m od granic jednostki z jednostkami 14.KDL i 16.KDD

d) obowiązujące linie zabudowy dla jednostki **4.MN** – 6,0 m od granic jednostki z jednostkami 13.KDL i 22.KDW,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednostki **5.MN**:

– 6,0 m od granic jednostki z jednostkami 16.KDD i 14.KDL,

– 5,0 m od granic jednostki z jednostką 23.KDW,

f) obowiązujące linie zabudowy dla jednostki **5.MN** – 6,0 m od granic jednostki z jednostkami 22.KDW i 24.KDW,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednostki **6.MN** - 6,0 m od granic jednostki z jednostkami 16.KDD i 14.KDL,

h) obowiązująca linia zabudowy dla jednostki **6.MN** – 6,0 m od granic jednostki z jednostką 24.KDW,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednostki **7.MN**

- 6,0 m od granic jednostki z jednostką 16.KDD;
- 5,0 m od granic jednostki z jednostkami: 25.KDW; 26.KDW; 27.KDW; 28.KDW i 29.0 KDW

- 12,0 m od granicy jednostki z południową granicą terenu objętego planem,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednostki **8.MN**

- 6,0 m od granic jednostki z jednostką 15.KDL;
- 5,0 m od granic jednostki z jednostkami 28.KDW i 30.KDW;
- 12,0 m od granicy jednostki z południową granicą terenu objętego planem,

k) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednostki **9.MN**

- 5,0 m od granic jednostki z jednostką 30.KDW;
- 6,0 m od granic jednostki z jednostkami 15.KDL; 31.Z/It i 33.WS oraz od wschodniej granicy terenu objętego planem,

6) Gabaryty obiektów:

a) budynków mieszkalnych wolnostojących

- do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,5 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 20,0 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 35° do 45°,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do linii zabudowy,

b) budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej

- do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,5 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 30,0 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 35° do 45°,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) budynków garażowych i gospodarczych:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 6,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 35° do 45° lub dachy płaskie,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 35° do 45° lub dach płaski,
- sytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

8) Dla jednostki 9.MN dopuszcza się grodzenie działek od strony sąsiadującego cieku wodnego w odległości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych,

3. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami: 10.MN/U; 11.MN/U;
ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową.

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych,
- b) ustala się zabudowę usługową nieuciążliwą w zabudowie wolnostojącej,
- c) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- e) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- f) ustala się dostępność komunikacyjną dla jednostki 10.MN/U z drogi wewnętrznej 24.KDW i z drogi lokalnej 14.KDL, powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym, a dla jednostki 11.MN/U z drogi wewnętrznej 28.KDW powiązanej z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- g) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d,
- h) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 600,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50,0 m² , budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,15; maksymalny - 1,00.

3) Maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m.

4) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) na każdy budynek jednorodzinny jednolokalowy - 1 stanowisko postojowe w tym garaż,
- b) dodatkowe 1 stanowisko, w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego lub lokalu usługowego,
- c) 1 stanowisko postojowe na każde 200 m² powierzchni usługowej w budynkach usługowych w zabudowie wolnostojącej,
- d) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – dotyczą nowych budynków:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednostki **10.MN/U** – 6,0 m od granic jednostki z jednostkami 14.KDL
- b) obowiązująca linia zabudowy – 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 24.KDW,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednostki **11.MN/U** – 5,0 m od granicy jednostki z jednostką 28.KDW

6) Gabaryty obiektów:

- a) budynków mieszkalnych wolnostojących z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,5 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 20,0 m,

- dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do linii zabudowy,

b) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej:

- do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 6,5 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 45,0 m,
- dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°, lub dachy płaskie,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) budynków garażowych i gospodarczych:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 5,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 7,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 15° do 35° lub dachy płaskie,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 15° do 35° lub dach płaski,
- usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

4. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem: **12.P/U**; ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową.

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę dla nieuciążliwej działalności produkcyjnej z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych,

- b) dopuszcza się zabudowę produkcyjną i usługową w zabudowie wolnostojącej,
- c) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- e) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- f) ustala się dostępność komunikacyjną dla jednostki 12.P/U z drogi wewnętrznej 28.KDW i 30.KDW,
- g) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d,
- h) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 600,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 55 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50,0 m², budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,15; maksymalny - 1,10.

3) Maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m.

4) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) 1 stanowisko postojowe na każde 200 m² powierzchni produkcyjnej lub usługowej.
- b) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – dotyczą nowych budynków:

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednostki **12.P/U** – 5,0 m od granicy jednostki z jednostką 28.KDW oraz 12,0 m od granicy jednostki z południową granicą terenu objętego planem,

6) Gabaryty obiektów:

- a) budynków produkcyjnych i usługowych
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej,

- gzymsu lub attyki – do 4,5 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 20,0 m,
- dachy płaskie lub strome, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 15° do 35°,
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 5,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 7,0 m,
 - dachy płaskie lub strome, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 15° do 35°,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 15° do 35°,

7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

5. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **13.KDL; 14.KDL; 15.KDL;** ustala się lokalizację lokalnych dróg publicznych, w liniach rozgraniczających zgodnie, z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.

Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **16.KDD** ustala się lokalizację drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.

Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **17.KDW; 18.KDW; 19.KDW; 20.KDW; 21.KDW; 22.KDW; 23.KDW; 24.KDW; 25.KDW; 26.KDW; 27.KDW; 28.KDW; 29.KDW; 30.KDW;** ustala się lokalizację dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **31.Z/It i 32.Z/It** ustala się przeznaczenie pod zielen urządzoną niską z możliwością lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej dla których nie określa się gabarytów.

Dopuszcza się grodzenie działek od strony sąsiadującego cieków wodny w odległości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych.

9. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **33.WS** ustala się przeznaczenie na tereny publicznych, śródlądowych wód powierzchniowych z zachowaniem dostępności technicznej do cieków i dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wodnych, oraz obiektów służących do zapewnienia komunikacji kołowej pomiędzy przyległymi jednostkami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 15.1. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń ponieważ nie występują.

2. W zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 16. Granice jednostek wynikające z aktualnej struktury podziału geodezyjnego oraz linie zabudowy pozostawiono nie zmienione w stosunku do ustaleń planu objętego zmianą. Zapisy dotyczące północnej części planu dostosowano do aktualnych przepisów odrębnych. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów określono w §14.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. Warunki zagospodarowania terenów określone są w § 14.

Rozdział 10

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

§ 18.1. Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z dróg wewnętrznych, dojazdowych i lokalnych, o parametrach dróg pożarowych, powiązanych w zewnętrznym układem komunikacyjnym.

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

3. Ustala się zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

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

z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) w zakresie gospodarki ściekowej:

a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej, lub zagospodarowanie na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) do czasu pobudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) poprzez indywidualny system zaopatrzenia w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci gazowych,

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną,

b) dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,

c) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, których lokalizację należy przewidzieć na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg

publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 8) w zakresie telekomunikacji ustala się przyłączenie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się ich gromadzenie w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 20. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 % .

Dział III

Przepisy końcowe

§ 21. Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

§ 23. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Dutka