

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŚWIECIECHOWA**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice,  
gmina Świeciechowa**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) w związku z Uchwałą Rady Gminy Świeciechowa Nr XVI/108/2016 z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Świeciechowa, **Rada Gminy Świeciechowa uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Świeciechowa, zwaną dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeciechowa, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 roku, zmienionego uchwałą Nr VII/49/2007 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 5 czerwca 2007 roku, uchwałą Nr XXVII/192/2009 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 27 listopada 2009 roku, uchwałą Nr V/38/2011 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 31 marca 2011 roku i uchwałą Nr XXXIII/267/2014 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 29 kwietnia 2014 roku.

§ 2. 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie terenów zabudowy i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą (6SUP) działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 538/1; 538/2; 540 (część); 539 (część); 296/4; 296/3; 296/2 - na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową MN/U.

2. 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” w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 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.

## **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 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

**§ 5.1.** Ilekroć 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) gabarytach budynków - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce,
  - 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 15°,
  - 10) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia większym niż 15°,
  - 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi na działce budowlanej,
  - 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 13) 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi,
- 5) 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 możliwość łączenia działek geodezyjnych,
- 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek,
- 3) 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,
- 4) bezwzględne ograniczenia 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.

## **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 jako przeznaczenie podstawowe – tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1. MN/U; 2.MN/U.**

**§ 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/U; 2.MN/U; należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, równolegle lub prostopadle 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 sieci kanalizacji sanitarnej,

- 4) uwzględnienie ochrony głównego zbiornika wód podziemnych Sandr Leszno - GZWP 307 w zagospodarowaniu terenów,
  - 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe,
  - 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 charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisyjnymi, i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
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.** Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami: **1.MN/U; 2MN/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) dopuszcza 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 poszczególnych terenów poprzez dojazdy do działek powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- g) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera e,
- 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 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40 %,
- d) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50,0 m<sup>2</sup> , budynku gospodarczego – 50,0 m<sup>2</sup>,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 35 % powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,15; maksymalny - 0,80.

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

4) Minimalną liczbę 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 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w budynkach usługowych w zabudowie wolnostojącej,

d) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie podejmuje się ustaleń.

5) Linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - 10,0 m od granicy jednostki 1.MN/U z drogą położoną poza granicami planu – działka nr 278,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy - 10,0 m od granicy jednostki 2.MN/U z drogą położoną poza granicami planu – działka nr 278 i 297/35,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od granicy jednostki 2.MN/U z drogą, działka nr 297/35,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od granicy jednostki 2.MN/U z drogą, działka nr 296/49.

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 6,5 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 24,0 m,

- dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

- kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej:

- jednokondygnacyjne,

- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m,

- wysokość do najwyższego punktu dachu – do 7,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 10,0 m,

- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,

- w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia dachu budynku równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
- usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe 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 7,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski,
- w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia dachu budynku, równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego lub usługowego na działce,
- 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.

## **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.

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. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 17. Warunki zagospodarowania terenu 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 stanowiących własność gminy, położonych poza terenem objętym planem.

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

3. Ustala się poniżej wskazane 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,

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

3) na etapie realizacji ustaleń planu należy wyeliminować kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną,

4) w zakresie gospodarki ściekowej:

a) odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza terenem objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej,

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

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz – poprzez indywidualny system zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci gazowej,

8) 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.

9) w zakresie telekomunikacji ustala się przyłączenie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej,

10) 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.**

**§ 20.** Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % .

## **Dział III**

### **Przepisy końcowe**

**§ 21.** Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów szczególnych lub gdy wystąpią zmiany wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

Nie dotyczy to przypadku gdy z treści zmian lub nowelizacji ww. przepisów będzie wynikał

obowiązek zmiany planu.

**§ 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

## Załącznik nr 2

do uchwały nr .....

Rady Gminy Święciechowa

z dnia .....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego w miejscowości Strzyżewice,  
gmina Święciechowa

### ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŚWIECIECHOWA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI STRYŻEWICE, GMINA ŚWIECIECHOWA

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice, gmina Święciechowa zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko w dniach od 24.10.2016 r. do 25.11.2016 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 18.11.2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Święciechowie.

Uwagi do planu można było składać w terminie do dnia 16.12.2016 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice, gmina Święciechowa nie wpłynęły żadne uwagi.

Rada Gminy Święciechowa rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Święciechowa o **braku uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko – nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

### **Załącznik nr 3**

do uchwały nr .....  
Rady Gminy Świąciechowa  
z dnia .....  
w sprawie uchwalenia zmiany  
miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla  
terenu położonego w miejscowości  
Strzyżewice, gmina Świąciechowa

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŚWĄCIECHOWA O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami) Rada Gminy Świąciechowa w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- Ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zmianami)
- Ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, ze zmianami)
- Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015, poz. 139),
- Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, ze zmianami), oraz
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, rozstrzyga się co następuje:

Rada Gminy Świąciechowa rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zmianami)

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące zadania własne gminy, zapisane w przedmiotowym planie miejscowym będą finansowane z budżetu gminy.
- 2) Z ustaleń planu wynikają następujące przedsięwzięcia:
  - a) budowa sieci wodociągowej o długości ca 200 mb,
  - b) budowa kanalizacji sanitarnej o długości ca 200 mb,

- 3) Realizacja przedsięwzięć określonych w punkcie 2) będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym ustawą prawo budowlane, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.
- 4) Realizacja przedsięwzięć określonych w punkcie 2) może być modyfikowana wraz z dokonującym się postępem technicznym o ile nie naruszy to ustaleń planu.
- 5) Budowa infrastruktury technicznej w ramach zadań własnych gminy tj. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej finansowana będzie z budżetu gminy. Pozostałe przedsięwzięcia określone w planie miejscowym, spoczywać będą na właścicielach działek powstałych w wyniku realizacji planu i dysponentach sieci.
- 6) Finansowanie przedmiotowych przedsięwzięć określonych w planie miejscowym, należących do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.)
- 7) Wydatki majątkowe gminy określa Rada Gminy w uchwalonej Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Święciechowa.
- 8) Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.
- 9) Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy muszą być ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Święciechowa.
- 10) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i energii elektrycznej zapisane w niniejszym planie, będą realizowane w sposób określony w przepisach odrębnych.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr.....**  
**Rady Gminy Święciechowa**  
**z dnia .....2016 r.**

W oparciu o ustawową procedurę planistyczną, zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Święciechowa Nr XVI/108/2016 z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice, gmina Święciechowa w granicach określonych na załączniku graficznym.

Celem opracowania zmiany planu jest przekształcenie terenów zabudowy i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą (6SUP) - na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową (MN/U).

Teren objęty zmianą planu usytuowany jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, gdzie wystąpiło zapotrzebowanie na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 778, ze zmianami), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zmianami).

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „ABC” w dniu 08.04.2016 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Święciechowa w dniach od 04.04.2016 r. do 27.05.2016 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zostały złożone wnioski do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr ZP.6721.2.2016 z dnia 04.04.2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Święciechowa, zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.164.2016.MM.1 z dnia 25 kwietnia 2016 r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lesznie pismo nr ON.NS-72/11/4-109/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.

Zgodnie z art. 55. ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko - podsumowano procedurę wyboru przyjętego dokumentu.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu miejscowego.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinie właściwych organów wymienionych w art. 57 i 58 ww. ustawy.

Na podstawie art. 17 pkt 6 litera a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Święciechowa wystąpił o opinie odnośnie przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, do właściwych organów i instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 litera b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Święciechowa wystąpił o uzgodnienie projektu zmiany planu do właściwych organów i instytucji.

Uwagi i zalecenia zawarte w opiniach i uzgodnieniach zostały wprowadzone w formie niezbędnych uzupełnień do projektu zmiany planu.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 24.10.2016 r. do 25.11.2016 r.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „ABC” w dniu 12.10.2016 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Święciechowa, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Święciechowa w dniach od 12.10.2016 r. do 16.12.2016 r.

W dniu 18.11.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po zakończeniu wyłożenia - do dnia 16.12.2016 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Święciechowa, (zwanej dalej planem), przedłożono Radzie Gminy Święciechowa, celem uchwalenia.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa.

W planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury uwzględniono biorąc pod uwagę niewielką odległość terenu objętego planem od istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi Strzyżewice, poprzez ustalenia zawarte w §14 dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, zostaną osiągnięte poprzez zastosowanie wynikających z ustaleń planu miejscowego, zapisów dotyczących gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy i powierzchni nowo wydzielanych działek.
- 3) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono ustalając zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,



uwzględniając wymagane zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych.

Zaopatrzenie w ciepło - poprzez dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem paliw charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisyjnymi i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności. Dopuszczono poziom hałasu w środowisku zgodnie z określoną w planie funkcją terenów – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

- 4) W przedmiocie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustalono 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 określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniono poprzez ustalenie w § 18 tekstu uchwały zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych z sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz ustalenie selektywnego gromadzenia odpadów w specjalistycznych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi.

W przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie podjęto się ustaleń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wyznaczono minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego.

- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni, uwzględniono poprzez określenie przyszłościowych dochodów Gminy w postaci podatków od nieruchomości.

- 7) Prawo własności, zostało uwzględnione w § 7 tekstu uchwały poprzez zapewnienie możliwości wtórnego podziału i łączenia działek.

- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poprzez przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa. Wyżej wymienione organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa Państwa.

- 9) Potrzeby interesu publicznego, zrealizowano w zakresie przeznaczenia terenu i charakteru planu wynikającym z wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podjęto ustaleń.

- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez dopuszczenie uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną powiązaną z układem zewnętrznym.

- 11) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W trakcie prowadzenia procedury planistycznej nad sporządzeniem projektu planu, zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy głośniei Urzędu Gminy

- Święciechowa i zawiadomienia właściwych organów i instytucji o przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
- b) ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy głośniei Urzędu Gminy Święciechowa i przy użyciu środków komunikacji elektronicznej o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie i miejscu dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami i możliwości składania uwag do projektu planu,
  - c) zorganizowanie w dniu 18.11.2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

12) Jawność i przejrzystość procedur planistycznych zachowano poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, uzyskano poprzez ustalenie wykorzystania i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania zważono interes publiczny i interesy prywatne poprzez dokonanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych na etapie czynności poprzedzających podjęcie uchwały Rady Gminy Święciechowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Święciechowa.

Sporządzając projekt planu miejscowego uwzględniono wymogi ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) zlokalizowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami w obrębie wsi Strzyżewice, ograniczyć do minimum transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) możliwość wykorzystania istniejących lokalnych, publicznych środków transportu zbiorowego oraz możliwości dowozu dzieci do placówek oświatowych,
- 3) zadbanie, aby odległość wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej umożliwiała swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w kierunku centrum wsi oraz przystanków komunikacji zbiorowej,
- 4) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej z uwzględnieniem uzupełnienia istniejącej zabudowy o funkcję mieszkaniową i usługową,
- 5) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze z dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej.

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono wyniki analizy, o której mowa art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ opracowania planu na finanse publiczne w tym budżet Gminy zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która wskazuje konieczność poniesienia jednorazowych wydatków ze strony Gminy, a jednocześnie obrazuje coroczne dochody z tytułu wpływu podatków.

Art. 15 ust. 1 Ustawy mówi o tym, że Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

Procedurę planistyczną prowadzono zgodnie z ustawą i do publicznego wglądu wyłożono część tekstową i graficzną projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

Realizacja ustaleń planu miejscowego przyczyni się do racjonalnego prowadzenia gospodarki przestrzennej w gminie, co jest podstawowym zadaniem władz samorządowych.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Świąciechowa uchwały w przedmiotowej sprawie jest w pełni uzasadnione.