

Uchwała Nr

RADY GMINY ŚWIECIECHOWA

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lasocice, gmina Świeciechowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), a także w związku z uchwałą Nr VIII/70/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Lasocice, gmina Świeciechowa w granicach określonych na załączniku graficznym, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeciechowa, przyjętego Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 23 lipca 2020r.,

Rada Gminy Świeciechowa

uchwała, co następuje:

Rozdział 1

USTALENIA OGÓLNE

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Lasocice, gmina Świeciechowa, zwany dalej planem.

§2

1. Granice obowiązywania planu określa załącznik graficzny nr 1 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Lasocice, gmina Świeciechowa”, opracowany w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 opracowany w skali 1: 1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§3

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) barwnych oznaczeniach graficznych i literowych – należy przez to rozumieć ustalenie planu przedstawione na rysunku planu w formie symbolu graficznego, którego obecność jest wymagana na

podstawie przepisów w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków usytuowanych na działce budowlanej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której żadna część budynku zawierająca pomieszczenia oraz wiaty nie powinna przekroczyć.
- 7) szerokości frontu działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 10°;
- 9) sieciach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe, linie elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi i linie teletechniczne – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania.

§4

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej oraz tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczone na rysunku planu symbolem „U/UC”;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „P/U”;
- 3) tereny dróg publicznych - droga ekspresowa, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDS”;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW”.

2. Obszar, przedstawiony na rysunku planu, zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym stanowiąca jednocześnie granicę strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
- 2) barwne oznaczenie graficzne i literowe;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym.

3. Oznaczenia, niewymienione w ust. 1 i 2, a zawarte na rysunku planu, są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

Rozdział 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§5

1. Całość obszaru objętego planem stanowi teren zabudowy.

2. Dopuszcza się umieszczanie elementów informacyjnych dotyczących w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych i tablic ogłoszeniowych na budynkach w poziomie parteru, na ogrodzeniach lub w formie wolno stojących znaków.

3. Linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych, w tym altan śmietnikowych i obiektów dla ochrony nieruchomości, pod warunkiem, że wysokość obiektu jest nie większa niż 3 m oraz powierzchnia zajęta przez obiekt nie większa niż 10 m³.

Rozdział 3

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§6

1. Nie ustala się powiązań oznaczeń użytych w planie z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku wynikającymi z przepisów odrębnych.
2. Zakazuje się sytuowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. W zakresie ochrony jakości powietrza ustala się, że stosowane źródła ciepła nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących norm emisji, pyłów lub substancji szkodliwych do środowiska.

Rozdział 4

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§7

Obszar planu obejmuje zewidencjonowane stanowiska archeologiczne Święciechowa st. 28 AZP 64-23/46, Święciechowa st. 29 AZP 64-23/46, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Cały obszar planu miejscowego jest objęty strefą „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej. Przedmiotem ochrony w strefie „W” zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka. Natrafiając na obiekty archeologiczne podczas robót budowlanych naruszających strukturę gruntu, nakazuje postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§8

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 6

USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

§9

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§10

W granicach planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

§11

Wyznaczono granicę strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej będącą jednocześnie granicą obszaru objętego planem miejscowym, dla którego obowiązują ustalenia §7.

§12

Część planu znajduje się na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych. Granice zbiornika wskazano na rysunku planu.

§13

1. Na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Strzyżewice k/Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

Rozdział 7

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§14

1. Dopuszcza się scalanie i podział działek zgodnie z przepisami rozdziału II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2020 r., poz. 65 z późn. zm.).

2. Dla obszaru objętego planem na terenach dopuszcza się wydzielenie nowych działek o parametrach:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U/UC: 4000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem P/U: 1000 m²;
- 3) ustala się wyznaczenie granic między działkami pod kątem od 80 do 100° w stosunku do przylegającej drogi na długości co najmniej 20 m;
- 4) dopuszcza się inny kąt granicy między działkami na załamaniu drogi, do której działka przylega, oraz w przypadku, gdy działka przylega do dróg przecinających się pod kątem innym niż prosty i wyznaczenie granicy zgodnie z pkt 3 jest niemożliwe;
- 5) dopuszcza się wyznaczenie tylnych granic działek równoległe lub w sposób umożliwiający racjonalne zagospodarowanie działki.

3. Dla obszaru objętego rysunkiem planu dopuszcza się:

- 1) wydzielenie działek na potrzeby dojść i dojazdów do działek, o szerokości minimalnie 5,0 m;
- 2) wydzielenie dodatkowych działek na potrzeby sytuowania obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ USTALENIA DLA OBIEKTÓW, GRANIC I TERENÓW WYZNACZANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM

§15

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym wskazano na rysunku planu;
- 2) system komunikacji składa się z dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych symbolami:
 - a) KDS1 - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 64,0 m; linie rozgraniczające teren wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) KDW1 - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12,0 m; linie rozgraniczające teren wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) KDW2 - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12,0 m; linie rozgraniczające teren wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby dojazdów i dojazdów, zapewniających dostęp do drogi publicznej dla dwóch i więcej działek budowlanych;
- 4) nakazuje się, aby działki wydzielane na potrzeby dojazdów i dojazdów spełniały następujące warunki:
 - a) szerokość działki nie mniejsza niż 5,0 m,
 - b) dojazdy bez przejazdu, które zapewniają dostęp do drogi publicznej dla więcej niż pięciu działek budowlanych, należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach minimalnie 12,0 m na 12,0 m;
- 5) dla sytuowanych obiektów wymagających zapewnienia dróg pożarowych należy zastosować przepisy o ochronie przeciwpożarowej. Rozwiązania szczegółowe dla systemu komunikacji powinny zapewnić podstawowe warunki dojazdu dla jednostek ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, do których zalicza się miejsca niezadaszone, zadaszone, miejsca w garażu otwartym jak i zamkniętym, należy wyznaczyć na działce budowlanej w miarę potrzeb, jednak nie mniej niż:
 - a) 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 pracowników dojeżdżających indywidualnie, nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) 1 miejsce dla autobusu na 30 pracowników dowożonych autobusem,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 30,0 m² powierzchni usługowej;
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

§16

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;
- 4) nakazuje się sytuować nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego na terenie dróg wewnętrznych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej; dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie kontenerów lub szaf naziemnych,
 - b) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowniczej w zakresie niskiego i średniego ciśnienia,
 - d) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych na potrzeby własne inwestycji,
 - e) dla nowo projektowanych gazociągów nakazuje się wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowniczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszcza się budowę indywidualnych zbiorników na gaz ciekły (LNG),
 - h) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł energii takich jak urządzenia służące do poboru energii słonecznej o mocy do 100 kW; zakazuje się elektrowni wiatrowych;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - b) nakazuje się prowadzenie rozdzielczego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) ustala się podłączenie instalacji wodociągowej do sieci wodociągowej; na terenach bez dostępu do instalacji wodociągowej dopuszcza się pobór wody ze studni indywidualnej,
 - d) odprowadzenie ścieków przemysłowych z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; ścieki niespełniające parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej nakazuje się podczyścić w granicach nieruchomości,
 - e) dla inwestycji generujących ścieki w ilościach przekraczających możliwości odbioru sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowe gromadzenie ścieków w granicach nieruchomości,
 - f) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w tymczasowych szczelnych zbiornikach bezodpływowych,
 - g) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie oraz urządzeń wodnych, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości, jak również dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznych urządzeń wodnych,
 - h) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg oraz miejsc przeznaczonych do parkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi na własnym terenie oraz urządzeń wodnych, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości, jak również dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznych urządzeń wodnych,

- i) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejącego rowu odwadniającego; dopuszcza się budowę urządzeń komunikacji; dopuszcza się kanalizację rowu odwadniającego,
 - j) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
 - k) teren jest zmeliorowany systemem sieci drenarskiej, którego drożność należy zachować. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń, stosownie do art. 388 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2020 r., poz. 310 z późn. zm.), wymagane jest uzyskanie odpowiedniej zgody wodnoprawnej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji cieplnej:
- a) dopuszcza się ogrzewanie indywidualne obiektów na paliwa z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%,
 - b) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrznej i gruntowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie zbiorczych źródeł ciepła oraz budowę sieci ciepłowniczej,
 - d) użyte źródła ciepła nie mogą powodować naruszenia ustaleń zapisanych w §6 ust. 3;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji;
- 9) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości w gminie oraz przepisami o odpadach.

§17

Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej: w granicach obszaru objętego planem wymienione obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się granic dla wymienionych obszarów.

§18

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012: w granicach obszaru objętego planem wymienione obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się granic dla wymienionych obszarów.

§19

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 9

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 20

Na terenie zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczonym symbolem U/UC1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej oraz tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń budowlanych, w tym dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów,
 - d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 7) ustalenia dla budynków usługowych, w tym garaży, oraz obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m²:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 20 m, nie więcej niż do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się zagospodarowanie poddasza użytkowego jako dodatkowej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 15 do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się budowę lukarn,
- 8) maksymalna wysokość budowli: 40 m;
- 9) ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21

Na terenach zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczonych symbolami U/UC2 i U/UC3 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej oraz tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń budowlanych, w tym dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów,

- d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
 - 7) ustalenia dla budynków usługowych, w tym garaży, oraz obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m²:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 20 m, nie więcej niż do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się zagospodarowanie poddasza użytkowego jako dodatkowej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie spadku od 15 do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się budowę lukarn,
 - 8) maksymalna wysokość budowli: dla terenu oznaczonego symbolem U/UC2 do wysokości 40 m, natomiast dla terenu oznaczonego symbolem U/UC3 do wysokości 20 m;
 - 9) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22

Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem P/U1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży i wartowni,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń budowlanych, w tym dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów,
 - d) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 7) ustalenia dla budynków produkcyjnych oraz usługowych, w tym garaży:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 25 m, nie więcej niż do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się krycie budynków dachem płaskim,

8) ustalenia dla budynków wartowni:

- a) ustala się wysokość zabudowy: do 5 m, nie więcej niż do jednej kondygnacji nadziemnej,
- b) dopuszcza się krycie budynków dachem płaskim,

9) maksymalna wysokość budowli: 25 m;

10) ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23

Na terenie dróg publicznych - dróg ekspresowych, oznaczonym symbolem KDS1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych - drogi ekspresowe;
- 3) dopuszcza się budowę i utrzymanie:
 - a) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
- 4) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się budowę i utrzymanie:
 - a) obiektów budowlanych i instalacji związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) obiektów związanych z sytuowaniem zieleni urządzonej oraz jej towarzyszącym,
- 4) ustala się 1 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10

USTALENIA KOŃCOWE

§24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.

§25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Podpis przewodniczącego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Świeciechowa

z dnia r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŚWIECIECHOWA

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.)

Rada Gminy Świeciechowa rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów własnych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Świeciechowa

z dnia r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY ŚWIECIECHOWA

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.06.2020 r. do 08.07.2020 r. z możliwością składania uwag w terminie do dnia 22 lipca 2020 r.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Świeciechowa stwierdza, iż w ustalonych terminach do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło pismo, w którym zawarto 6 uwag:

- 1. W § 5 punkcie 3. wnosimy o zmianę wysokości obiektu z 3 do 5 m oraz zajmowanej powierzchni z 10 do 50 m².*
- 2. W § 16 punkcie 5, wnosimy o dopisanie „dopuszcza się zasilanie budynków ze zbiorników LNG”*
- 3. W § 16 punkcie 6, podpunkcie g) wnosimy o dopisanie „lub do zewnętrznych” urządzeń wodnych*
- 4. W § 22 punkcie 2) wnosimy o dopisanie „dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów”*
- 5. W § 22 punkcie 8) podpunkcie a) wnosimy o zmianę wysokości zabudowy z 3 do 5 m*
- 6. Wnosimy o ujednolicenie stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów U/UC1, U/UC2, U/UC3 oraz P/UI na poziomie 10%.*

Rada Gminy Świeciechowa akceptuje uwzględnienie przez Wójta w treści planu uwag wskazanych w pkt. 2- 5 oraz nie uwzględnia uwag wskazanych w pkt. 1 i 6 zgodnie z tabelą.

Lp złożona uwaga	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości , której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi/ uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	22.07. 2020r.	Osoba prawna	W §5 punkcie 3. wnosimy o zmianę wysokości obiektu z 3 do 5 m oraz zajmowanej powierzchni z 10 do 50 m².	Całość obszaru planu	Całość obszaru planu		Uwaga nie uwzględniona		Uwaga nie uwzględniona	Uwaga dotyczy budynków, które mogą być usytuowane przed linią zabudowy. Ustalenie zostało wprowadzone w konkretnym celu, to znaczy w celu dopuszczenia usytuowania niewielkich obiektów, takich jak urządzenia infrastruktury technicznej, które formalnie są budynkami, jak również budynku wartowni/stróżówki. Jeżeli plan dopuści sytuowanie budynków o wielkości zgodnie z wnioskiem naruszy to ład przestrzenny przez sytuowanie budynków o znacząco większych gabarytach niż przeciętny obiekt infrastruktury lub wartownia.
2	22.07. 2020r.	Osoba prawna	Wnosimy o ujednolicenie stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów U/UC1, U/UC2, U/UC3 oraz P/U1 na poziomie 10%.	Całość obszaru planu	Całość obszaru planu		Uwaga nie- uwzględniona		Uwaga nie- uwzględniona	Ustalenie stanowiłoby nieuzasadnione obniżenie wpływów gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązań.

Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Lasocice, gmina Świeciechowa** oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świeciechowa, przyjętego Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 23 lipca 2020 r.

Dla umożliwienia wykorzystania obszaru objętego planem zgodnie z ustaleniami Studium zauważono, że niezbędne jest przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ wyznaczony w studium kierunek zagospodarowania na obszarze objętym planem nie może być ustalony w drodze decyzji o warunkach zabudowy. W obszarze analizowanym nie ma zabudowy, która uzasadniłaby projektowane zagospodarowanie. Te ustalenia stoją u podstaw przystąpienia do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Lasocice, gmina Świeciechowa** na podstawie uchwały Nr VIII/70/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Lasocice, gmina Świeciechowa.

Obszar został przeznaczony w Studium jako obszar Up – tereny o wiodącej funkcji usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz Uc – tereny pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Przedłożony do uchwalenia projekt planu ustala następujące zagadnienia:

1) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Określono zasady i warunki sytuowania elementów informacyjnych dotyczących w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych i tablic. Ponieważ przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po dacie wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu na podstawie art. 12 ust. 3 przy projektowaniu niniejszego planu zastosowano przepisy wynikające ze zmienionej ustawy. Dlatego uchwała nie reguluje zagadnień związanych z zasadami i warunkami sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

W tej części uchwały uregulowano zachowanie odpowiednich poziomów hałasu w stosunku do przeznaczenia terenów przyległych i warunków zabezpieczenia na nich odpowiedniej jakości środowiska, wynikających z obowiązującego prawa.

3) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Stwierdzono, że obszar nie jest narażony na wystąpienie powodzi czy osuwanie się mas ziemnych. Wskazano, że część obszaru objętego planem znajduje się Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych oraz objęta jest obszarem zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Strzyżewice k/Lesna.

4) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

W uchwale określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W rozdziale określono sposób i warunki, na jaki ma być wykonana infrastruktura techniczna w zakresie dróg, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych i gazowych oraz telekomunikacyjnych. Rozdział ustala zasady gospodarowania wodami opadowymi, przygotowania wody do celów gaśniczych.

5) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Wyczerpująco określono zasady rozwoju infrastruktury w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej przy czym zostały uregulowane sposoby przyłączenia obiektów do sieci.

6) ustalenia szczegółowe

Zostały ustalone parametry nowej zabudowy względem terenów, na których mają być sytuowane. Ustalono parametry zgodnie z wskazaniem Studium oraz w zakresie wynikającym z Ustawy.

Zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 2-4 ustawy zostały zrealizowane w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

- a) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,
- b) na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,
- c) ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają sytuowanie obiektów, które znacząco oddziaływałyby na krajobraz jednocześnie zapewniając racjonalne zagospodarowanie terenu:
 - dla zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², oznaczonych symbolami U/UC2 i U/UC3:
 - ustalono linie zabudowy. Ze względu na różnice w rozmieszczeniu linii zabudowy na rysunku planu linie zostały zwymiarowane,
 - wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w dużym zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej. Działki objęte planem nie są w tej chwili zabudowane,
 - ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiające racjonalne zagospodarowanie działki,
 - wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach została określona na podstawie zabudowy o podobnej funkcji na terenach o podobnym przeznaczeniu w innych gminach regionu,
 - ustalono dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° do 45° oraz dachy płaskie,
 - na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem P/U1:
 - ustalono linie zabudowy. Ze względu na różnice w rozmieszczeniu linii zabudowy na rysunku planu linie zostały zwymiarowane,
 - wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w dużym zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej. Działki objęte planem nie są w tej chwili zabudowane,
 - ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną umożliwiające racjonalne zagospodarowanie działki,
 - wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach została określona na podstawie zabudowy o podobnej funkcji na terenach o podobnym przeznaczeniu w innych gminach regionu,
 - ustalono dachy płaskie,

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie zidentyfikowano również stanowisk gatunków chronionych,
 - b) nie przewiduje się istotnego wpływu na zasoby wodne – plan znajduje się na obszarze o ubogiej sieci hydrograficznej, dla zapewnienia retencji obszaru nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych na własnym obszarze, np. przez odprowadzenie na własną powierzchnię biologicznie czynną lub do studni chłonnych,
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- Obszar planu obejmuje zewidencjonowane stanowiska archeologiczne Świąciechowa st. 28 AZP 64-23/46, Świąciechowa st. 29 AZP 64-23/46, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla którego wskazano ustalenia zapewniające ochronę zabytków archeologicznych,
 - na obszarze nie ma dóbr kultury współczesnej,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym przygotowanie sieci wodociągowej zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
 - wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych - zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni:
- ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,
 - skumulowanie obiektów produkcyjnych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów obiektów przemysłowych,
- 6) prawo własności:
- ustalenia przyjęte w planie były poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznych,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- na obszarze nie przewiduje się sytuowania obiektów, które stanowiłyby przeszkodę lotniczą,
- 8) potrzeby interesu publicznego:
- rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej umożliwi kumulację i rozbudowę obiektów produkcyjnych i usługowych przy węźle drogi krajowej ekspresowej oraz drogi krajowej, zachowanie porównywalnej gęstości zabudowy umożliwi racjonalne gospodarowanie gruntami, natomiast wyznaczenie terenów, na których mogą być prowadzone usługi i obiekty produkcyjne stworzy nowe miejsca pracy,
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
- umożliwia się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,
 - kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- całość procedury była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.),
 - przeprowadzono procedurę związaną z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. 2020 poz. 283 z późn. zm.),

- umożliwiono składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,

Ponieważ plan zakłada wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² jak również nowego terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz niezbędnym rozwojem terenów komunikacji, zanalizowano po czym zaprojektowano przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) skumulowano funkcję, dopuszczono sytuowanie zabudowy w dużym procencie w stosunku do powierzchni działki,
- 2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach krajowych; zaproponowane ustaleniami planu linie rozgraniczające dróg publicznych zostały wyznaczone w planie zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016 poz. 124 z późn. zm.) oraz z wniosków złożonych przez zarządców dróg,
- 3) proponowany sposób zagospodarowania dróg umożliwia rozwój infrastruktury umożliwiającej przemieszczanie się pieszych i rowerzystów jak i transport samochodowy,
- 4) wyznaczony obszar jest nowym obszarem przeznaczonym pod zabudowę usługową oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² jak również obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, który został wyznaczony w obszarze bardzo dobrze skomunikowanym i docelowo nie wymaga nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury drogowej ze strony gminy, natomiast może wymagać nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej.

Gmina Świąciechowa nie posiada przygotowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W trwającej kadencji Rady Gminy Świąciechowa nie została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

Wykonana w trakcie procedury prognoza skutków finansowych prognozuje zysk związany z wprowadzeniem ustaleń planu w życie. W opracowanej prognozie skutków finansowych szacunkowo określono, jakimi kosztami inwestycji może zostać obciążony budżet Gminy Świąciechowa w przypadku realizacji ustaleń planu. Podjęto również próbę oszacowania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Bilans całości

Koszt budowy dróg	-3 026 640,00 zł
Koszt budowy infrastruktury	-1 592 970,00 zł
Suma wartości gruntów, które mogą podlegać odszkodowaniom lub wykupowi	0,00 zł
	-
Przychody z tytułu sprzedaży gruntów	zł
Przychód z tytułu renty planistycznej	2 083 426,80 zł
przychody z tytułu podatków w persp. 10 lat od wejścia w życie planu	3 452 891,09 zł

Podsumowanie

916 707,89 zł

Na podstawie powyższej analizy prognozuje się znaczny zysk związany z wprowadzeniem ustaleń planu w życie.

Wskazane w opracowaniu koszty i wpływy nie wystąpią natychmiast i skutki finansowe mogą być odczuwalne w dużo szerszej perspektywie czasowej (np. 5-10 lat). Zwraca się uwagę, że wpływ do budżetu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można spodziewać się w terminie do pięciu lat od

dnia wejścia ustaleń zmiany w życie. W powyższym bilansie założono pełny wpływ opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W prognozie założono również pełne uzbrojenie terenu, w tym budowę infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, utwardzonych dróg w tym z obustronnym chodnikiem i odwodnieniem powierzchni utwardzonych oraz sieci elektroenergetycznej. Są to zadania własne gminy. Część z tych inwestycji nie obciąża bezpośrednio budżetu gminy, a budowa sieci elektroenergetycznej i gazowej jest realizowana przez spółki skarbu państwa. Nie mniej prognoza skutków finansowych winna przewidywać koszt budowy takiej infrastruktury. Przekazanie budowy infrastruktury spółkom celowym powoduje, że budżet gminy nie jest bezpośrednio obciążony kosztami uzbrojenia terenu.

Prognozowany poziom wydatków i wpływów może być obarczony dużym błędem ze względu na zmienność uwarunkowań w czasie oraz wydarzeń losowych wpływających na sytuację ekonomiczną gminy jak i w kraju. Prognoza ma wskazać finansowe problemy, na które mogą natrafić realizatorzy planu jak i być wskazówką objęcia kierunków polityki finansowania inwestycji.

Opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji podatkowych, decyzji związanych z poborem opłat od wzrostu wartości nieruchomości oraz innych roszczeń finansowych.

Reasumując, przedłożony do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, został sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowany plan będzie ustalał przeznaczenie terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, tym samym regulował przyszłe inwestycje na wskazanym terenie oraz umożliwi zabudowę w sposób zorganizowany i zgodny z ładem przestrzennym. W projektowanym planie określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wyznaczono tereny umożliwiające przebudowę układu komunikacyjnego w sposób wynikający z racjonalnego gospodarowania terenem oraz z uwzględnieniem uwag stron posiadających interes faktyczny i prawny do tych terenów.