

**UCHWAŁA NR VIII/48/2015  
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA  
Z DNIA 18 CZERWCA 2015 R.**

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

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zmianami),
- art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199),
- uchwały Nr XIV/113/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 r. Rady Gminy Święciechowa w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa, oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu.

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały w skali 1:1000, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 roku, zmienionego uchwałą Nr VII/49/2007 Rady Gminy Święciechowa z dnia 5 czerwca 2007 roku, uchwałą Nr XXVII/192/2009 Rady Gminy Święciechowa z dnia 27 listopada 2009 roku, uchwałą Nr V/38/2011 Rady Gminy Święciechowa z dnia 31 marca 2011 roku i uchwałą Nr XXXIII/267/2014 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 kwietnia 2014 roku.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie dla obszaru objętego planem przeznaczenia terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

Ponadto wprowadza się przeznaczenie uzupełniające, takie jak: komunikacja, infrastruktura techniczna oraz obiekty obsługi związanej z przeznaczeniem podstawowym.

**§ 3.** Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – 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 2012 r. poz. 647 ze zmianami),

**§ 5.1.** Ilekroć w dalszej części uchwały mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenie 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 określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, 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 tereny – nie dotyczy elementów budynku takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne i okapy, które mogą przekroczyć tę linię o 1,8 m oraz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- 8) gabarytach budynków – należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków i obiektów dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce,
- 9) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia większym niż 12°, co najmniej dwuspadowy z symetrycznym kątem spadku połaci dachowych,
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°,
- 11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynków lub obiektów, oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków i obiektów na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej lub terenu,
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, zbiorniki wodne i stawy,
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez obiekt, budowlę lub budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej lub terenu,
- 14) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów, budowli i budynków, usytuowanych na działce budowlanej,
- 15) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych – poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 16) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 17) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury (elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo itp.),
- 18) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne,

2. Przeznaczenie terenu oznaczono na załączniku graficznym - kolorem i symbolem literowym wyjaśnionym w legendzie na rysunku planu.

§ 6. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole graficzne i literowe przypisane danym terenom, służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały.

3. Pozostałe nie wymienione w ust. 2 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź stanowią propozycje bardziej szczegółowych rozwiązań, które nie są ustaleniami planu – linie

rozgraniczające tereny w ramach poszczególnego przeznaczenia – orientacyjne.

**§ 7.** Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość łączenia działek geodezyjnych,
- 2) dopuszcza się możliwość dokonywania 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) uciążliwość zagospodarowania poszczególnych terenów nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 5) w związku z ustaleniami zawartymi w § 17 w punkcie 5 – projektowane obiekty budowlane i konstrukcje nie przekroczą wysokości 50 m nad poziom terenu.

## **Dział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1**

**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

**§ 8.** Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy związanej z obsługą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.MN/U/RU; 2.MN/U/RU; 3.MN/U/RU**,
- 2) tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy związanej z obsługą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich - oznaczone na rysunku planu symbolami: **4.U/RU; 5.U/RU**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **6.MN/U; 7.MN/U**,
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolami: **8.P/S; 9.P/S; 10.P/S; 11.P/S; 12.P/S; 13.P/S; 14.P/S; 15.P/S; 16.P/S**,
- 5) tereny obiektów usługowo-produkcyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **17.U/P; 18.U/P; 19.U/P**,
- 6) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **20.ZP; 21.ZP; 22.ZP; 23.ZP; 24.ZP**,
- 7) tereny wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **25.WS; 26.WS; 27.WS; 28.WS; 29.WS**,
- 8) tereny dróg lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **30.KDL; 31.KDL; 32.KDL**,
- 9) tereny dróg dojazdowych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **33.KDD; 34.KDD; 35.KDD**,
- 10) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **36.KDW; 37.KDW; 38.KDW**,
- 11) teren drogi ekspresowej wraz z terenami przeznaczonymi pod węzły drogowe, drogi lokalne, drogi serwisowe, ścieżki rowerowe, a także niezbędną infrastrukturę techniczną - oznaczony na rysunku planu symbolem **39.KDS**,
- 12) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja - oznaczone na rysunku planu symbolem: **40.K**.

**§ 9.** Linie wewnętrznego podziału, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczono na rysunku planu linią ciągłą jako określone.

#### **Rozdział 2**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

**§ 10.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowaną zabudowę w jednostkach oznaczonych symbolami: **MN/U/RU; U/RU; MN/U; P/S; U/P** należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) projektowane budynki i obiekty projektować z zachowaniem parametrów określonych w §14,
- 3) w granicach poszczególnych działek wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w § 14,
- 4) dla terenów oznaczonych w planie symbolem **WS** ustala się przeznaczenie na tereny urządzeń wodnych i melioracyjnych z niezbędnym pasem serwisowym zagospodarowanym zielenią urządzoną,
- 5) w ramach terenów przeznaczonych pod drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne oznaczonych w planie symbolami **KDL; KDD; KDW** ustala się lokalizację ulic zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi,
- 6) w ramach terenu oznaczonego symbolem **KDS** ustala się lokalizację drogi ekspresowej S-5 wraz z terenami przeznaczonymi pod węzły drogowe, drogi lokalne, drogi serwisowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i technologiczną mającą na celu zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach objętych ochroną akustyczną,
- 7) w ramach terenu oznaczonego symbolem **K** ustala się lokalizację zlewni ścieków bytowych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§ 11.** W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejącej zieleni oraz zagospodarowanie zieleni wolnych od utwardzenia fragmentów terenów w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, w tym energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia słoneczna, ciepło ziemi oraz paliwa odnawialne z biomasy,
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi:
  - a) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) **MN/U/RU** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 6) zakazuje się odprowadzenia ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, do wód lub ziemi, bez oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 12.** Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie „W” ochrony archeologicznej.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) prowadzenie archeologicznych prac dokumentacyjno – zabezpieczających przy pracach ziemnych związanych z zabudową lub zagospodarowaniem terenów,
- 2) ochronę konserwatorską historycznego zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1210/A,
- 3) obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie działania w obrębie zabytkowego obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 13.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się tereny przestrzeni publicznej:

- 1) jednostki: 20.ZP; 21.ZP; 22.ZP; 23.ZP; 24.ZP; - tereny zieleni urządzonej,
- 2) jednostki 6MN/U i 7MN/U - dopuszcza się realizację terenów zieleni urządzonej w postaci parków i zieleńców, z możliwością wykorzystania na place zabaw i tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

## **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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.**

**§ 14.1.** Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem 1.MN/U/RU; 3.MN/U/RU; ustala się:

- 1) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności usługowej nieuciążliwej,
  - b) dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczą i garażową,
  - c) dopuszcza się maksymalnie na działce budowlanej zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednego budynku usługowego,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych gospodarczych i garażowych w granicy z działkami sąsiednimi,
  - e) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
  - f) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - g) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
  - h) ustala się zasadę wprowadzenia różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
  - i) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej w postaci parków i zieleńców stanowiących obszary przestrzeni publicznej - place zabaw, tereny rekreacyjne i wypoczynkowe,
  - j) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,01,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,40,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
  - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,01; maksymalna - 1,5,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
  - a) na każdy budynek jednorodzinny - 2 stanowiska postojowe w tym garaż oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego

- albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego,
- b) w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej zlokalizowanej w budynkach usługowych,
- c) w zabudowie wielofunkcyjnej należy zsumować ilości miejsc do parkowania określonych w punkcie 4) litera a) i w punkcie 4) litera b),
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla jednostki 1.MN/U/RU:
    - 15,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 30.KDL,
    - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 36.KDW,
    - 6,0 m od granicy jednostki z rowem - jednostka - 25.WS,
  - b) dla jednostki 3.MN/U/RU:
    - 8,0 m od granic jednostki z drogą - jednostka - 31.KDL,
    - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 33.KDD,
    - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 34.KDD,
    - 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 39.KDS,
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) budynków mieszkalnych
    - do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 6,0 m,  
do kalenicy dachu – do 12,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 14,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 18,0 m,
    - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
    - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych:
    - jednokondygnacyjne,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,5 m,  
do kalenicy dachu – do 6,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 8,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 10,0 m,
    - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45° - równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
    - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
    - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) budynków usługowych i budynków handlowych związanych z obsługą gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz leśnych i rybackich
    - jednokondygnacyjne,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 4,5 m,  
do kalenicy dachu – do 7,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 12,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 12,0 m,
    - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°, równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
    - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
    - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,
  - 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości:
    - dla jednostki 1.MN/U/RU – wysokość od poziomu terenu - do 45,0 m, (dla elementów słabo widocznych - do 35,0 m),
    - dla jednostki 3.MN/U/RU – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m (dla elementów słabo widocznych - do 28,0 m),
2. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **2.MN/U/RU**; ustala się:
- 1) zasady kształtowania nowej zabudowy:
    - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności usługowej nieuciążliwej,
    - b) dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczą i garażową,
    - c) dopuszcza się maksymalnie na działce budowlanej lub nieruchomości gruntowej zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednego budynku usługowego,
    - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych gospodarczych i garażowych w granicy z działkami sąsiednimi,
    - e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania istniejących obiektów i umożliwienie rozszerzenia prowadzonej działalności w ramach istniejącej funkcji bez negatywnego oddziaływania na środowisko,
    - f) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
    - g) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi – wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
    - h) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
    - i) ustala się zasadę wprowadzenia różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
    - j) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa wskaźników powierzchni zabudowy,
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,01,
    - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,40,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
    - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,01; maksymalna - 2,0,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
    - a) na każdy budynek jednorodzinny - 2 stanowiska postojowe w tym garaż oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego,
    - b) w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 45,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej i magazynowej
    - c) w zabudowie wielofunkcyjnej należy zsumować ilości miejsc do parkowania określonych w punkcie 4) litera a) i w punkcie 4) litera b),
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednostki 2.MN/U/RU:
    - a) 8,0 m od granic jednostki z drogą - jednostka - 31.KDL,
    - b) 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 33.KDD,

- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków mieszkalnych:
    - do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 6,0 m,  
do kalenicy dachu – do 12,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 14,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 18,0 m,
    - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
    - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych:
    - jednokondygnacyjne,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,5 m,  
do kalenicy dachu – do 6,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 8,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 10,0 m,
    - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45° - równym kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
    - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
    - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) budynków usługowych i budynków handlowych związanych z obsługą gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz leśnych i rybackich
    - do dwóch kondygnacji,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 8,0 m,  
do kalenicy dachu – do 10,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 12,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 12,0 m,
    - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°, równym kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce oraz dachy płaskie,
    - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
    - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45° oraz dachy płaskie,
  - d) istniejących obiektów wymienionych w § 14 ust. 2 pkt 1) lit. e)
    - do dwóch kondygnacji,
    - wysokość od poziomu terenu do gzymsu – do 11,0 m, do kalenicy dachu – do 12,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych – do 15,0 m,
    - maksymalna długość – do 75,0 m,
    - dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 5° do 25°, oraz dachy płaskie,
    - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy działki budowlanej,
    - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 5° do 25°,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości od poziomu terenu
- do 38,0 m (dla elementów słabo widocznych - do 28,0 m),

3. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem 4.U/RU; 5.U/RU; ustala się:
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczą i garażową,
    - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
    - c) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych gospodarczych i garażowych również w granicy z działkami sąsiednimi,
    - d) dopuszcza się maksymalnie na działce budowlanej zlokalizowanie jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednego budynku usługowego,
    - e) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
    - f) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi publiczne wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
    - g) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
    - h) ustala się zasadę wprowadzenia różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
    - i) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,
    - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,60,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
    - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,2; maksymalna - 0,95,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) dla jednostki 4.U/RU
      - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 36.KDW,
      - 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 39.KDS,
      - 16,0 m od granicy jednostki z rowem - jednostka - 26.WS,
    - b) dla jednostki 5.U/RU
      - 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 34.KDD,
      - 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 39.KDS,
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) budynków garażowych i gospodarczych:
      - jednokondygnacyjne,
      - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 4,5 m,
      - do kalenicy dachu – do 7,0 m,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 10,0 m,
      - maksymalna długość budynków – do 15,0 m,
      - dachy płaskie symetryczne, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 5° do 15°,
    - b) budynków usługowych i budynków handlowych związanych z obsługą gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich

- do dwóch kondygnacji,
  - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 7,0 m,  
do kalenicy dachu – do 9,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 20,0 m,
  - maksymalna długość budynków – do 40,0 m,
  - dachy płaskie symetryczne, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 5° do 15°,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości:
- dla jednostki 4U/RU – wysokość od poziomu terenu - do 45,0 m,  
(dla elementów słabo widocznych - do 35,0 m),
  - dla jednostki 5U/RU – wysokość od poziomu terenu - do 39,0 m  
(dla elementów słabo widocznych - do 29,0 m),
4. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami: **6.MN/U**; **7.MN/U**; ustala się:
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności usługowej nieuciążliwej,
    - b) dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczą i garażową,
    - c) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych gospodarczych i garażowych w granicy z działkami sąsiednimi,
    - d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
    - e) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
    - f) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
    - g) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni w obrębie poszczególnych działek,
    - h) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej w postaci parków i zieleńców stanowiących obszary przestrzeni publicznej - place zabaw, tereny rekreacyjne i wypoczynkowe,
    - i) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej – ustala się na poziomie 0,02,
    - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej – ustala się na poziomie 0,40,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
    - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,20; maksymalna - 1,1,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 10,0 m,
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych
    - a) na każdy budynek jednorodzinny - 2 stanowiska postojowe w tym garaż oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielienia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielienia w budynku lokalu usługowego,
    - b) w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,
    - c) w zabudowie wielofunkcyjnej należy zsumować ilości miejsc do parkowania określonych w punkcie 4 litera a) i punkcie 4 litera b),
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) dla jednostki 6.MN/U

- 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 34.KDD,
- 6,0 m od granicy jednostki 6.MN/U z jednostką 37.KDW,
- b) dla jednostki 7.MN/U,
  - 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 37.KDW,
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 14,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 18,0 m,
    - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
    - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy działki,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych:
    - jednokondygnacyjne,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,0 m, do kalenicy dachu – do 6,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 6,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 8,0 m,
    - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
    - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
    - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy działki,
    - kąt nachylenia dachu budynku równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
  - c) budynków usługowych:
    - jednokondygnacyjne,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,5 m, do kalenicy dachu – do 6,5 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 6,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 8,0 m,
    - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
    - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
    - w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia dachu budynku równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości od poziomu terenu
  - do 38,0 m (dla elementów słabo widocznych - do 28,0 m),

**5. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: 8.P/S; 9.P/S; 10.P/S; ustala się:**

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
  - c) dostępność komunikacyjna poszczególnych jednostek:
    - 8P/S – z drogi powiatowej 4771P,
    - 9P/S; 10P/S – z drogi gminnej 712737P,

- d) połączenie komunikacyjne terenów z planowaną drogą ekspresową S5 (po jej realizacji) możliwe będzie wyłącznie poprzez układ dróg serwisowych i lokalnych z włączeniem poprzez węzły drogowe – w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi ekspresowej,
  - e) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu, poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
  - f) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
  - g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,4,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
  - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna - 0,8,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
  - b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla jednostki 8.P/S - 10,0 m od granicy z jednostką 39.KDS,
  - b) dla jednostki 9.P/S - 10,0 m od granicy z jednostką 39.KDS,
  - c) dla jednostki 10.P/S - 10,0 m od granicy z jednostką 39.KDS,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków produkcyjnych, magazynowo – składowych i obsługi komunikacji kołowej:
    - do dwóch kondygnacji
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 50,0 m,
    - dachy jedno lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci - od 5° do 20°,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:
    - dla jednostki 8.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 45,0 m, dla elementów słabo widocznych – do 35,0 m,
    - dla jednostki 9.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 39,0 m, dla elementów słabo widocznych – do 29,0 m,
    - dla jednostki 10.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m, dla elementów słabo widocznych – do 28,0 m,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości zapisane w punkcie 5. ppkt 6) litera b).

6. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **11.P/S; 12.P/S; 13.P/S**; ustala się:
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej,
    - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
    - c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
    - d) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi wewnętrzne 37.KDW, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg,
    - e) połączenie komunikacyjne terenów z planowaną drogą powiatową wchodzącą w skład jednostki 39.KDS możliwe będzie po jej realizacji poprzez drogi serwisowe - w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi,
    - f) połączenie komunikacyjne terenów z planowaną drogą ekspresową S5 możliwe będzie po jej realizacji wyłącznie poprzez układ dróg serwisowych i lokalnych z włączeniem poprzez węzły drogowe – w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi ekspresowej,
    - g) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do planowanej drogi ekspresowej S5,
    - h) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
    - i) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
    - j) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,
    - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,40,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
    - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna - 0,8,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 15,0 m,
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania
    - a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
    - b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) dla jednostki 11.P/S
      - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 37.KDW,
      - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,
    - b) dla jednostki 12.P/S
      - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 37.KDW,
      - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,

- c) dla jednostki 13.P/S
  - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 37.KDW,
  - 12,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) budynków produkcyjnych, magazynowo – składowych i obsługi komunikacji kołowej:
    - do dwóch kondygnacji,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 150,0 m,
    - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 5° do 20°,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:
    - dla jednostki 11.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m, dla elementów słabo widocznych - do 28,0
    - dla jednostki 12.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m, dla elementów słabo widocznych - do 28,0
    - dla jednostki 13.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m, dla elementów słabo widocznych - do 28,0
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości zapisane w punkcie 6. ppkt.6) litera b).
- 7. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **14.P/S; 15.P/S; 16.P/S**; ustala się:
  - 1) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej,
    - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
    - c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
    - d) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi publiczne wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg,
    - e) dostępność komunikacyjną poszczególnych jednostek z planowanej drogi dojazdowej 35.KDD,
    - f) połączenie komunikacyjne terenów z planowaną drogą ekspresową S5 możliwe będzie wyłącznie poprzez układ dróg serwisowych i lokalnych z włączeniem poprzez węzły drogowe –w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi ekspresowej,
    - g) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do planowanej drogi ekspresowej S5,
    - h) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
    - i) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
    - j) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m,

- c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,40,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna - 0,8,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 15,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
  - b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i składowej,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla jednostki 14.P/S
    - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,
    - 20,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,
  - b) dla jednostki 15.P/S
    - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,
  - c) dla jednostki 16.P/S
    - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,
    - 20,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,
    - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 35.KDD,
    - 15,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 32.KDL,
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) budynków produkcyjnych, magazynowo – składowych i obsługi komunikacji kołowej:
    - do dwóch kondygnacji,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 12,0 m,
    - do kalenicy dachu – do 15,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 150,0 m,
    - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 5° do 20°,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:
    - dla jednostki 14.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych - do 30,0
    - dla jednostki 15.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych - do 30,0
    - dla jednostki 16.P/S – wysokość od poziomu terenu – do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych - do 30,0
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości zapisane w punkcie 7. ppkt.6) litera b).
- 8. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **17.U/P; 18.U/P; 19.U/P**; ustala się:
  - 1) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się budowę obiektów usługowych i produkcyjnych,
    - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
    - c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
    - d) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi publiczne -

- wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg,
- e) dostępność komunikacyjną poszczególnych jednostek z planowanej drogi dojazdowej 35.KDD,
  - f) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
  - g) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
  - h) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,70,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
  - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna – 1,5,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 15,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej i produkcyjnej,
  - b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 300,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej i produkcyjnej,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla jednostki 17.U/P - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,
  - b) dla jednostki 18.U/P - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,
  - c) dla jednostki 19.U/P
    - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,
    - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 35.KDD,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków usługowych:
    - do dwóch kondygnacji,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 9,0 m,
    - do kalenicy dachu – do 15,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 70,0 m,
    - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
  - b) budynków produkcyjnych:
    - do dwóch kondygnacji,
    - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 12,0 m,
    - do kalenicy dachu – do 15,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,
    - maksymalna długość budynków – do 100,0 m,
    - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) budynków magazynowych i gospodarczych:

- jednokondygnacyjne,
  - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 10,0 m,  
do kalenicy dachu – do 15,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 25,0 m,
  - maksymalna długość budynków – do 100,0 m,
  - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,
  - dopuszcza się dachy płaskie,
  - d) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:
    - dla jednostki 17.U/P – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych - do 30,0
    - dla jednostki 18.U/P – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych - do 30,0
    - dla jednostki 19.U/P – wysokość od poziomu terenu – do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych - do 30,0
  - 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości zapisane w punkcie 8. pakt.6) litera d).
9. Dla terenów objętych planem, oznaczonych symbolami: **25.WS; 26.WS; 27.WS; 28.WS; 29.WS;** ustala się przeznaczenie na tereny urządzeń wodnych i melioracyjnych z niezbędnym pasem serwisowym zagospodarowanym zielenią urządzoną.
  10. Dla terenów objętych planem, oznaczonych symbolami: **20. ZP; 21. ZP; 22. ZP; 23. ZP; 24. ZP** ustala się przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej.
  11. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **36.KDW; 37.KDW; 38.KDW;** ustala się lokalizację ulic zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi z chodnikiem dwustronnym, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych, zatok postojowych dla samochodów osobowych lub lokalizację miejsc do parkowania w ramach jednolitego ciągu pieszo – jezdni.
  12. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **33.KDD; 34.KDD; 35.KDD;** ustala się lokalizację ulic zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi z chodnikiem dwustronnym, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych, zatok postojowych dla samochodów osobowych.
  13. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **30.KDL; 31.KDL; 32.KDL;** ustala się lokalizację ulic zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi z chodnikiem jedno lub dwustronnym, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.
  14. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem: **39.KDS** ustala się lokalizację drogi ekspresowej S-5 wraz z terenami przeznaczonymi pod węzły drogowe, drogi lokalne, drogi serwisowe, ścieżki rowerowe, a także niezbędną infrastrukturę techniczną;
    - 1) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do planowanej drogi ekspresowej S5,
    - 2) możliwość i warunki korzystania z przyszłych dróg serwisowych, realizowanych w ramach budowy S5, należy uzgodnić z zarządcą drogi,
    - 3) zakazuje się prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi - wzdłuż pasa drogowego,
    - 4) dopuszcza się przejścia poprzeczne, (prostopadłe do pasów jezdni) przez teren jednostki - sieciami infrastruktury technicznej.
  15. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem: **40.K** ustala się lokalizację zlewni ścieków bytowych;
    - 1) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej w ramach jednostki **39. KDS,**
    - 2) obiekty infrastruktury technicznej – parametrów i wskaźników nie ustala się.

## **Rozdział 7**

**Granice i sposoby 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.**

**§ 15.1.** Obszar objęty planem położony jest w całości na terenie Głównego Zbiornika Wód

Podziemnych (GZWP-305) – Zbiornik Międzymorenowy Leszno. Jest to obszar wysokiej ochrony. Zasady ochrony określono w § 18 ust.3.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, wynikające z położenia obszaru w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę lotniska Strzyżewice k/Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) ograniczenie wysokości wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a w przypadku dróg – ich skrajnie wynikające z przepisów odrębnych i parametrów normatywnych.
  - b) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, w tym napowietrznych linii, masztów, anten – zmniejszenie ich wysokości o nie mniej niż 10,0 m w stosunku do wysokości obiektów kubaturowych,
  - c) zakaz lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.
3. 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.

## **Rozdział 8**

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

**§ 16.** Na całym terenie objętym ustaleniami planu miejscowego:

- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek,
- 2) zezwala się na łączenia działek,
- 3) powierzchnie działek budowlanych w poszczególnych jednostkach – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14,
- 4) szerokość frontów działek budowlanych w poszczególnych jednostkach – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14,
- 5) kąt wytyczania granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających poszczególnej jednostki - w przedziale 80° - 100°.

## **Rozdział 9**

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

**§ 17.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - zachowanie pasa ochronnego o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi w strefie o szerokości 230 m i obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni planowanej drogi S,

- 5) dopuszczalne gabaryty zabudowy w tym wysokości - określone dla poszczególnych jednostek w § 14, ze względu na zasięg ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, dotyczących otoczenia lotniska Strzyżewice k/Leszna,
- 6) dopuszczalne wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, w tym napowietrznych linii, masztów, anten - określone dla poszczególnych jednostek w § 14 - obniżone o nie mniej niż 10,0 m w stosunku do wysokości obiektów kubaturowych,
- 7) ograniczenie wysokości wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, określone dla poszczególnych jednostek w § 14, a w przypadku dróg – ich skrajnie - wynikające z przepisów odrębnych i parametrów normatywnych,
- 8) zakaz lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

## **Rozdział 10**

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

- § 18.1.** Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z dróg publicznych poprzez jednostki: **30.KDL; 31.KDL; 32.KDL; 33.KDD; 34.KDD; 35.KDD; 36.KDW; 37.KDW; 38.KDW**; dostosowane do obowiązujących parametrów normatywnych.
2. Miejsca parkingowe i garażowe związane z planowaną zabudową należy realizować na terenie własnej posesji w ilościach określonych w § 14.
  3. Ustala się następujące zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
    - 1) docelowo - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych z sieci wodociągowej na warunkach technicznych określonych przez dysponenta sieci, przy czym dopuszcza się dla celów przeciwpożarowych i przemysłowych zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 2) przy poborze wody w ilościach przekraczających normalne warunki pracy sieci wodociągowej oraz ochronę przeciwpożarową obiektów wymagane będzie zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców (np. budowa zbiorników retencyjnych na terenie nieruchomości inwestora),
    - 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na warunkach technicznych określonych przez dysponenta sieci,
    - 4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
      - a) docelowo - odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach technicznych podłączenia określonych przez dysponenta sieci,
      - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej i ich wywóz do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych zlokalizowanych na sieciach aglomeracji Leszno na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
      - c) odprowadzenie ścieków przemysłowych wymaga wstępnego podczyszczenia przed zrzutem do sieci kanalizacyjnej – dopuszczalne parametry ścieków określi dysponent sieci na podstawie przepisów szczególnych,
      - d) dopuszcza się lokalizację zbiorników wyrównawczych na ścieki w granicach działki inwestora,
      - e) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
      - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych

- i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z istniejącej i projektowanej dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach technicznych i ekonomicznych przyłączenia i zasadach określonych przez operatora systemu dystrybucyjnego.
  - b) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci gazowej w liniach rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych i dojazdowych
  - c) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi wynoszące dla gazociągów średniego ciśnienia 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony osi gazociągu)
  - d) dopuszcza się zaopatrzenia poprzez zbiorniki gazu płynnego,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :
- a) ustala się zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejącej napowietrznej linii SN, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez dysponenta,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych z zachowaniem pasa technologicznego o szerokości określonej przez dysponenta sieci,
  - c) lokalizacja zabudowy w obrębie pasa technologicznego wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci,
  - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych SN/nN,
  - e) grunty pod stacje transformatorowe mogą być wydzielane w ramach poszczególnych jednostek o powierzchni mniejszej niż określono w § 14,
  - f) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy,
  - g) do czasu przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej należy zachować teren pasa ochronnego o szerokości określonej przez dysponenta linii, co podyktowane jest koniecznością ochrony ludzi przed działaniem pola elektrycznego i elektromagnetycznego znajdującego się w bliskości przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, ochroną ludzi i mienia przed skutkami awarii linii takich jak jej zerwanie, jak również niebezpieczeństwami związanymi z pracą innych urządzeń elektrycznych w tej strefie,
- 8) w zakresie telekomunikacji – możliwość włączenia do istniejącej sieci telefonicznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 9) w zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi 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.**

**§ 19.1.** Do czasu realizacji zapisów planu, ustala się dotychczasowe użytkowanie terenu.

**2 .** Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych wyłącznie z realizacją obiektów wynikających z ustaleń planu na czas ich budowy.

## **Rozdział 12**

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami),

**§ 20.** Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % z wyjątkiem jednostek ZP, KDW, KDD i KDL dla których ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %.

## **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 w/w przepisów będzie wynikał obowiązek zmiany planu.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

§ 23. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1 będącym rysunkiem planu podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy



Jar. Dutka

## Załącznik nr 2

do uchwały nr VIII/48/2015  
Rady Gminy Świąciechowa  
z dnia 18 czerwca 2015 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego w miejscowości  
Świąciechowa

### ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŚWĄCIECHOWA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI ŚWĄCIECHOWA

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko w dniach od 30.07.2014 r. do 29.08.2014 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 27.08.2014 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Świąciechowie.

Uwagi do planu można było składać w terminie do dnia 19.09.2014 r.

W ustawowym terminie, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna z siedzibą przy ul. 29 Stycznia 10, 64-115 Świąciechowa - wniosła jedną uwagę w formie zażalenia. Uwaga została wniesiona w dniu 10.09.2014 r. dotyczyła działki nr 1226/74 (przed podziałem nr 1226/26 ), przeznaczonej w planie pod niżej wymienione funkcje:

- 24.ZP - tereny zieleni urządzonej,
- 13.P/S; 16.P/S - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 19.U/P - tereny obiektów usługowo-produkcyjnych z dopuszczeniem produkcji rolnej,
- 35.KDD - tereny dróg dojazdowych,
- 39.KDS - teren drogi ekspresowej wraz z terenami przeznaczonymi pod węzły drogowe, drogi lokalne, drogi serwisowe, ścieżki rowerowe, a także niezbędną infrastrukturę techniczną,
- 40.K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,

Treść uwagi:

„Niniejszym składamy zażalenie do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa obejmującego w części nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka 1226/74 stanowiącą naszą własność.

Opracowanie planu przewiduje przeznaczenie terenów wzdłuż planowanej trasy S5 jako tereny usługowo-składowe co narusza nasz interes do dalszego dysponowania nieruchomością.

Prosimy o uwzględnienie równoległego pasa szerokości 70 m przyległego do wydzielonej drogi o numerze 1226/73 z przeznaczeniem na działki budowlane lub o wyłączenie w/w pasa z opracowania planu, po spełnieniu tego warunku wyrazimy zgodę na przyjęcie przedstawionego projektu.”

Wójt Gminy Świąciechowa rozpatrzył złożoną uwagę w dniu 30.09.2014 r. w ten sposób, że uwagę odrzucił w całości.

Strona otrzymała pisemne zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia uwagi pismem z dnia 30.09.2014 r. znak ZP.6721.1.2012.2014.

Rada Gminy Świąciechowa na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy przyjęła rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Świąciechowa i podjęła uchwałę Nr XXXVI/294/2014 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 października 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa.

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN-I.4131.1.454.2014.20 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2014 r. orzeczono nieważność uchwały Nr XXXVI/294/2014 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 października 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Po uwzględnieniu uwag zawartych w rozstrzygnięciu nadzorczym projekt miejscowego planu dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa uzgodniono z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) projekt planu był wyłożony ponownie do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko w dniach od 18.02.2015 r. do 19.03.2015 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 11.03.2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Świąciechowie.

Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do dnia 10.04.2015 r.

Uwag do projektu planu nie wniesiono.

Rada Gminy Świąciechowa przychylając się do rozstrzygnięcia Wójta o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej podczas pierwszego wyłożenia i braku uwag podczas drugiego wyłożenia nie korzysta z uprawnień przewidzianych w art.19 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest nie stwierdza konieczności uwzględnienia uwagi do przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Tym samym Rada Gminy Świąciechowa na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

do uchwały nr VIII/48/2015  
Rady Gminy Święciechowa  
z dnia 18 czerwca 2015 r./  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego w miejscowości  
Święciechowa

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA 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 2012 r. poz. 647 ze zm.)  
Rada Gminy Święciechowa w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.)
- ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.)
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015 Nr poz. 139),
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.), oraz
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.)

- 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, z funduszy Unii Europejskiej, z Funduszy Ochrony Środowiska oraz w ramach inicjatyw lokalnych.
- 2) z ustaleń planu wynikają następujące przedsięwzięcia:
  - a) sieć wodociągowa długości ca 5 640 mb,
  - b) kanalizacja sanitarna długości ca 5 640 mb,
  - c) sieć gazowa długości ca 1090 mb,
  - d) sieć elektroenergetyczna kablowa długości ca 1090 mb,
  - e) drogi dojazdowe o długości do 1 550 mb,
  - f) drogi wewnętrzne o długości do 4 220 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 postępowaniem technicznym o ile nie naruszy to ustaleń planu,

- 5) budowa infrastruktury technicznej w ramach zadań własnych gminy tj. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz dróg dojazdowych (KDD) i wewnętrznych (KDW) finansowana będzie z budżetu gminy, z funduszy Unii Europejskiej, z Funduszy Ochrony Środowiska oraz w ramach inicjatyw lokalnych. 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.

**U z a s a d n i e**  
**do uchwały nr VIII/48/2015**  
**Rady Gminy Święciechowa**  
**z dnia 18 czerwca 2015 r.**

W oparciu o ustawową procedurę planistyczną, zgodnie z Uchwałą Nr XIV/113/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 r. Rady Gminy Święciechowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu jest przekształcenie terenów upraw polowych - na tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, usługową, produkcyjną, składową i magazynową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Wzrasta zainteresowanie terenami pod takie funkcje, szczególnie w sąsiedztwie planowanego przebiegu drogi ekspresowej S5 jak i miasta Leszna.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 199), 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.1235 ze zmianami).

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 zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie właściwych organów wymienionych w art. 57 i 58 w/w ustawy.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w trakcie dyskusji publicznej nie zgłoszono uwag. W ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do Wójta Gminy Święciechowa wpłynęło „zażalenie”, które zostało potraktowane jako uwaga wniesiona do projektu planu.

Uwaga dotyczyła działki numer 1226/74 powstałej w wyniku podziału działki nr 1226/26.

Wnoszący uwagę kwestionuje określoną w projekcie planu funkcję terenu i domaga się przeznaczenia ww. terenu na działki budowlane.

W trybie i terminie ustawowym, w dniu 30.09.2014 r. rozstrzygnięciem Wójta uwaga została odrzucona o czym poinformowano wnoszącego uwagę pismem ZP.6721.1.2012.2014 z dnia 30.09.2014 r.

Projekt planu miejscowego składający się z projektu uchwały i załączników, uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Rada Gminy Święciechowa na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy przyjęła rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i podjęła uchwałę Nr XXXVI/294/2014 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 października 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa.

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN-I.4131.1.454.2014.20 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2014 r. orzeczono nieważność uchwały Nr XXXVI/294/2014 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 października 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Po uwzględnieniu uwag zawartych w rozstrzygnięciu nadzorczym projekt miejscowego planu dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa uzgodniono z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) projekt planu był wyłożony ponownie do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko w dniach od 18.02.2015 r. do 19.03.2015 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 11.03.2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Święciechowie.

Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do dnia 10.04.2015 r.

Uwag do projektu planu nie wniesiono.

W związku z powyższym w trybie ustawy projekt planu może być przedłożony Radzie Gminy do uchwalenia.

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 Święciechowa uchwały w przedmiotowej sprawie jest w pełni uzasadnione.

Wójt Gminy

Marek Lorych