

**UCHWAŁA NR XIV/151/2025
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA**

z dnia 26 czerwca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
geodezyjnego Święciechowa w rejonie węzła drogi ekspresowej – S5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Gminy Święciechowa z dnia 15 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Święciechowa w rejonie węzła drogi ekspresowej – S5, Rada Gminy Święciechowa uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Święciechowa w rejonie węzła drogi ekspresowej – S5, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r., wraz ze zmianami zatwierdzonymi: Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 marca 2024 r.

2. Obszar objęty planem położony jest na północ względem węzła drogi ekspresowej S5 „Święciechowa”, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Święciechowa w rejonie węzła drogi ekspresowej – S5”, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Święciechowa o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie lub planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć integralną część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczonym numerem porządkowym i symbolem literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania działki budowlanej, które zostało ustalone planem. co oznacza nakaz jego realizacji, przy czym w przypadku ustalenia więcej niż jednego przeznaczenia może być ono stosowane wymiennie;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, w ramach której dozwolone jest sytuowanie obiektów budowlanych, względem linii rozgraniczającej dany teren;
- 7) linii wymiarowej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu odległość liczoną w metrach, określającą usytuowanie poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego lub ustaleń planu;
- 8) błękitno-zielonej infrastruktury – należy przez to rozumieć rozwiązania technologiczne polegające na wprowadzaniu powierzchni biologicznie czynnych, zaprojektowanych i zarządzanych w sposób mający zapewnić szeroką gamę usług ekosystemowych, w szczególności odpowiedniego gospodarowania wodami opadowymi, zachowania bioróżnorodności oraz przeciwdziałaniu zmianom klimatycznym;
- 9) zielonych dachach – należy przez to rozumieć powierzchnię przekrytą dachem, trwale pokrytą roślinnością wraz z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 10) 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;
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej, gazowniczej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej oraz związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 12) powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska – należy przez to rozumieć obszar, w granicach którego występują ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy oraz innych elementów występujących w przestrzeni, mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa lotniczego;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na ustalone planem przeznaczenia terenów, których zagospodarowanie nie będzie związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa;
- 5) zewidencjonowane stanowisko archeologiczne;
- 6) przeznaczenie terenu, oznaczone numerem porządkowym, symbolem literowym oraz barwnie, zgodnie z § 6.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych lub stanowią oznaczenia informacyjne:

- 1) granica zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej dla lotniska Leszno;
- 2) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 305 – Zbiornik międzymorenowy Leszno;

- 3) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III;
- 4) linia kablowa średniego napięcia (SN);
- 5) zewnętrzna krawędź jezdni drogi ekspresowej S5;
- 6) zasięg uciążliwości drogi ekspresowej S5, liczony od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej;
- 7) droga znajdująca się poza granicą obszaru objętego planem.

§ 5. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem zawarte w § 6-14 obowiązują:

- 1) dla całego obszaru objętego planem, o ile zapisy zawarte w § 6-14 planu nie stanowią inaczej;
- 2) w ramach ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w § 15-20, o ile zapisy zawarte w § 15-20 planu nie stanowią inaczej.

Rozdział 2. **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P;
- 2) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR;
- 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN;
- 5) teren wód, oznaczony na rysunku planu symbolem 1W;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nakaz sytuowania zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustalenie o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy:
 - a) obiektów budowlanych, innych niż przekrytych dachem,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) podziemnych obiektów budowlanych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) następujących elementów budynków i budowli: okapów, wykuszy, schodów oraz zadaszenia wejść;
- 3) dla elementów wymienionych w pkt 2 lit. e, dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości nie większej niż 1,5 m licząc od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych w sposób ustalony planem, zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych,
 - b) zachowanie istniejących obiektów budowlanych oraz istniejących parametrów i wskaźników zagospodarowania,
 - c) lokalizację:
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury komunikacyjnej, zgodnie z § 12 planu,
 - infrastruktury technicznej, zgodnie z § 13 planu,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z § 14 planu,
 - terenów zieleni, szpalerów drzew oraz innych form zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy przeprowadzeniu prac budowlanych, wznoszonych wyłącznie na czas ich trwania,
- b) urządzeń reklamowych i szyldów wolnostojących, w tym umieszczanych na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się nakaz:

- a) zagospodarowania zielenią lub powierzchnią biologicznie czynną terenów niezabudowanych i nieutwardzonych,
- b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zachowania funkcji urządzeń wodnych polegającej na eksploatacji, konserwacji oraz remoncie urządzeń melioracji wodnych, w tym rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, przy czym dopuszcza się zmianę ich przebiegu oraz ich skanalizowanie,
- d) uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów wymogów ochrony wód podziemnych, w tym głównego zbiornika wód podziemnych nr 305,
- e) gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
- f) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) wytwarzania energii cieplnej dla celów grzewczych z zastosowaniem paliw charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisyjnymi i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni,
- b) błękitno-zielonej infrastruktury,
- c) zielonych dachów,
- d) urządzeń wodnych,
- e) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4;

3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) inwestycji na gruntach wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- c) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę następujących zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:

- a) Świąciechowa, stanowisko 5 (obszar AZP 64-24/13),
- b) Świąciechowa, stanowisko 43 (obszar AZP 64-24/14);

2) w strefie występowania stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1, ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne. Przeprowadzanie w ich granicach wszelkich prac budowlanych związanych z ingerencją w powierzchnię ziemi, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametr minimalnej powierzchni działek:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym U-P – 1 500 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami literowymi: KR, W, ZP – 2 m²;
- 2) ustala się parametr minimalnej szerokości frontu działek:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym U-P – 30 m,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami literowymi: KR, W, ZP – 2 m;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: KDS, RN; nie ustala się parametru minimalnej powierzchni działek oraz parametru minimalnej szerokości frontu działek;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla realizacji infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej, o której mowa w § 12 pkt 4;
- 5) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 6) ustala się kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniejszy niż 30°.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Leszno, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
 - b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa w lit. a, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,
 - c) na części obszaru objętego planem zabrania się hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 2) w związku z występowaniem powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska, o których mowa w pkt 1, na całym obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 3) w związku z występowaniem drogi ekspresowej S5, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obiekty budowlane nie wymagające ochrony akustycznej należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi, w odległości nie mniejszej niż:
 - 40 m – licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S5,
 - 15 m – licząc od krawędzi jezdni dodatkowych, zlokalizowanych w jej pasie drogowym;
 - b) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów wolnostojących, w tym umieszczanych na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury,
 - c) wszelkie obiekty wysokościowe planowane na terenach znajdujących się w sąsiedztwie drogi ekspresowej S5, należy lokalizować w zalecanej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni (zarówno głównej jak i dróg dodatkowych) równej 1,0 krotności całkowitej wysokości przedmiotowych urządzeń,
 - d) prowadzenie infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi ekspresowej S5. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę tej drogi odrębnym trybem,
 - e) oświetlenie terenów położonych przy drodze ekspresowej S5 należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko olśnienia użytkowników tej drogi,
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów znajdujących się poza drogą ekspresową S5 w kierunku pasa drogowego tej drogi.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IKR oraz poprzez drogę znajdującą się poza granicą obszaru objętego planem, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji bezpośrednich włączeń do drogi ekspresowej, w tym łącznic na węzle drogowym „Święciechowa”, zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) ustala się zakaz wykorzystywania dróg dodatkowych, zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S5 do obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym U-P;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść,
 - b) dojazdów,
 - c) dróg pożarowych,
 - d) ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - e) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - f) przystanków transportu publicznego,
 - g) miejsc parkingowych, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym U-P;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów o których mowa w pkt 4 lit. d-f, ustala się nakaz zapewnienia ciągłości elementów pasa drogowego, przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów, z układem dróg publicznych.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz gaz, ustala się ich dystrybucję zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
 - a) dystrybucję wody z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, zgodnie z wydanymi przez dysponenta sieci technicznymi warunkami podłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez ujęcie indywidualne, tylko i wyłącznie w przypadku braku istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, o których mowa w lit. a,
 - c) dopuszcza się zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych służących do zaopatrzenia w wodę u poszczególnych odbiorców, w przypadku gdy pobór wody przekracza normalne warunki pracy sieci wodociągowych oraz wymaganą ochronę przeciwpożarową obiektów;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków, ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, według technicznych warunków przyłączenia wydanych przez dysponenta sieci,
 - b) nakaz zaprojektowania i realizacji rozdzielczego systemu kanalizacyjnego, zgodnie z wydanymi przez dysponenta sieci, technicznymi warunkami podłączenia,
 - c) dopuszcza się gromadzenie ścieków w tymczasowych szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z obowiązkiem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, tylko i wyłącznie do czasu pobudowania kanalizacji sanitarnej,
 - d) nakaz likwidacji tymczasowych zbiorników bezodpływowych i podłączenia posesji do sieci kanalizacji sanitarnej, niezwłocznie po jej wybudowaniu i uruchomieniu,
 - e) przy prowadzeniu działalności usługowej powodującej powstawanie ścieków, których skład przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej wymaga wstępnego oczyszczenia; dopuszczalne parametry ścieków określi dysponent sieci na podstawie przepisów szczególnych,
 - f) dopuszcza się zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych służących odprowadzaniu ścieków u poszczególnych odbiorców, w przypadku gdy ilość ścieków przekracza normalne warunki pracy sieci kanalizacji sanitarnej,

- g) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub lokalnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi, pochodzących wyłącznie z:
- a) niskoemisyjnych instalacji na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energii elektrycznej,
 - c) odnawialnych źródeł energii;
- 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę, oraz modernizację wszelkiej infrastruktury technicznej o przebiegu podziemnym, naziemnym i nadziemnym, z zastrzeżeniem § 8 pkt 4 lit. a;
- 6) dla istniejących oraz projektowanych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych, ustala się pas technologiczny o szerokości:
- a) 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych WN-110 kV,
 - b) 2 m (po 1 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii kablowych WN-110 kV,
 - c) 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych SN,
 - d) 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych nn-0,4 kV,
 - e) 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV;
- 7) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w pkt 6, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 8) w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 6 lub planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie do skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż: 15 m dla linii napowietrznych WN-110kV, 2,5 m dla linii kablowych SN, nn; należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu;
- 9) dla projektowanych sieci gazowych, ustala się strefę kontrolowaną o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej dla infrastruktury technicznej, ustala się nakaz zapewnienia dostępu i dojazdu odpowiednim podmiotom do należącej do nich infrastruktury technicznej, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 11) ustala się nakaz uwzględnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę (zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi przez dysponenta sieci), dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych.

§ 14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2-4;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii pochodzącej z energii promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na następujących zasadach:
 - a) wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym U-P,
 - b) o maksymalnej mocy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń, o których mowa w pkt 2, względem osi dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych, w odległości nie mniejszej niż:
 - a) 11 m po każdej ze stron od osi linii – dla linii napowietrznych WN,
 - b) 1 m po każdej ze stron od osi linii – dla linii kablowych WN,

- c) 7 m po każdej ze stron od osi linii – dla linii napowietrznych SN,
 - d) 3,5 m po każdej ze stron od osi linii – dla linii napowietrznych nn,
 - e) 0,7 m po każdej ze stron od osi linii – dla linii kablowych SN i nn,
 - f) w przypadku występowania kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie:
 - 1,5 m po każdej ze stron od osi skrajnej linii – dla linii WN,
 - 0,7 m po każdej ze stron od osi skrajnej linii – dla linii SN;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z następujących odnawialnych źródeł energii, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, z:
- a) energii wiatru,
 - b) energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz z wodoru odnawialnego.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 lit. b, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, związanych z:
 - a) produkcją przemysłową,
 - b) produkcją energii, zgodnie z § 14,
 - c) składami i magazynami;
- 3) w przypadku realizacji nowych dróg i dojazdów, dopuszcza się wydzielanie nowych pasów drogowych, przy spełnieniu następujących wymogów:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego – 8 m,
 - b) minimalna odległość sytuowania zabudowy względem granicy pasa drogowego – 6 m;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku wydzielenia nowych pasów drogowych zgodnie z pkt 3 lit. b, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla obiektów kubaturowych – 20 m,
 - dla pozostałych obiektów – nie ustala się, przy czym nie mogą przekraczać wysokości wynikającej z występowania zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska, o którym mowa w § 11 pkt 1;
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji – 4,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 300 m,
 - układ połączeń dachowej – dowolny,

- kąt nachylenia połaci dachowej – do 35°;
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - dla samochodów osobowych – 1 miejsce przypadające na 4 osoby zatrudnione lub 1 miejsce przypadające na 500 m² powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych,
 - dla samochodów ciężarowych – 1 miejsce przypadające na 6 000 m² powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych,
 - miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla infrastruktury technicznej oraz obiektów o których mowa w pkt 2 lit. b, ustalenia zawarte w pkt 4 nie obowiązują;
- 6) dla obiektów o których mowa w pkt 2 lit. b, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 7:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku wydzielenia nowych pasów drogowych zgodnie z pkt 3 lit. b, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,8,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla obiektów kubaturowych – 15 m,
 - dla paneli fotowoltaicznych – 7 m,
 - dla pozostałych obiektów – nie ustala się, przy czym nie mogą przekraczać wysokości wynikającej z występowania zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska, o którym mowa w § 11 pkt 1;
 - f) maksymalna moc magazynów energii – 50 MW,
 - g) gabaryty obiektów:
 - układ połaci dachowej – dowolny,
 - kąt nachylenia dla obiektów kubaturowych – do 35°;
- 7) dla infrastruktury technicznej, ustalenia zawarte w pkt 6 nie obowiązują.

§ 16. Dla terenu drogi ekspresowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDS, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi ekspresowej;
- 2) nakaz utrzymania istniejących granic pasa drogowego;
- 3) zakaz wprowadzania jakichkolwiek zmian w sposobie zagospodarowania terenu.

§ 17. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - a) lokalizację zieleni o której mowa § 7 pkt 4 lit. c tiret piąty, o ile nie będzie kolidowała z ustalonym przeznaczeniem terenu oraz funkcjonowaniem pozostałych elementów infrastruktury komunikacyjnej, o których mowa w § 12,
 - b) wydzielenie wspólnej nawierzchni dla ruchu drogowego, pieszego i rowerowego;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych.

§ 18. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 19. Dla terenu wód, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów komunikacyjnych, w tym mostów i przepustów;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 20. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Określa się stawkę procentową, na podstawie której pobiera się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) terenów, o których mowa w § 6 pkt 1, 4-6 – wynoszącą 30%;
- 2) terenów, o których mowa w § 6 pkt 2 i 3 – wynoszącą 1%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.

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

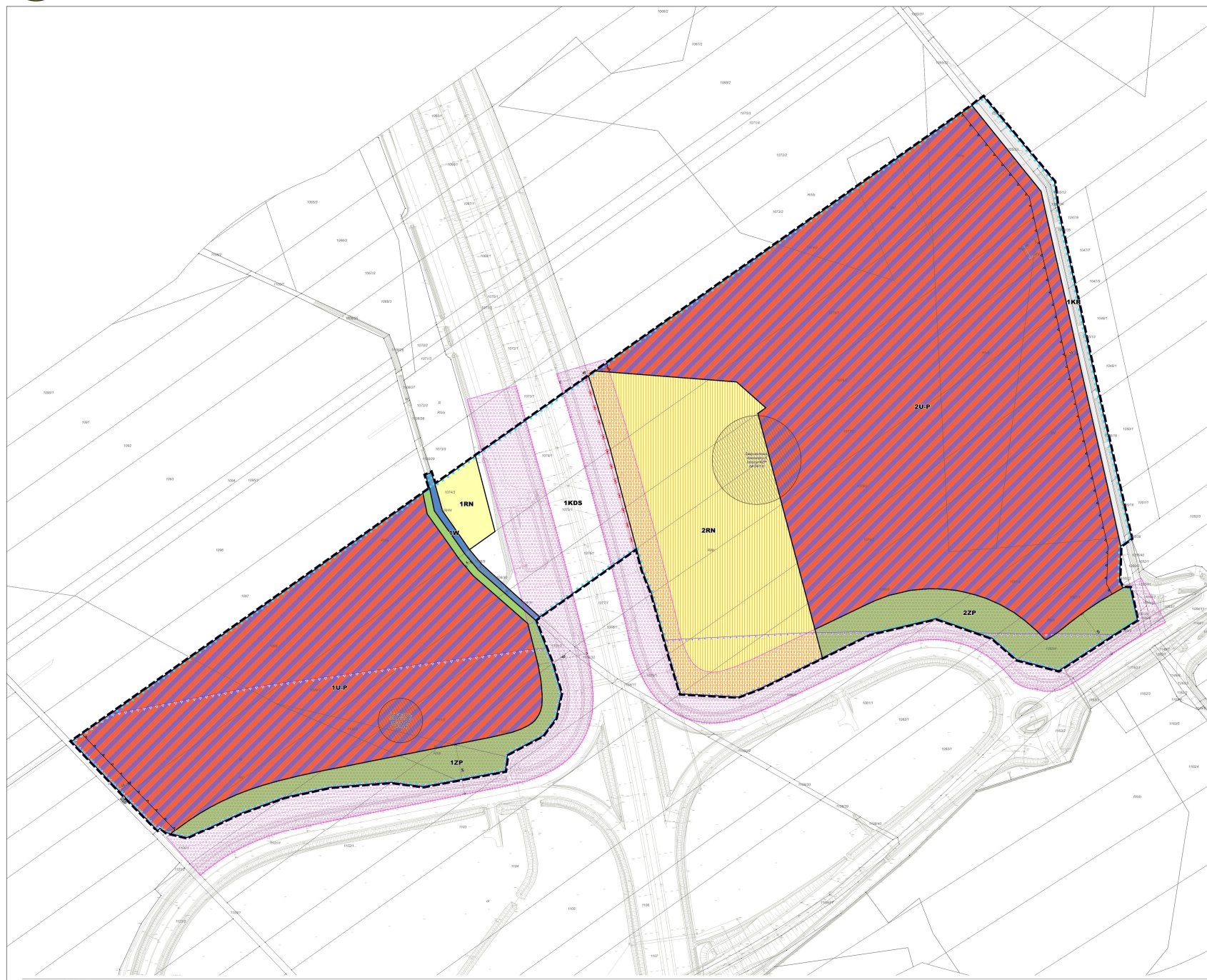
Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Urbańska



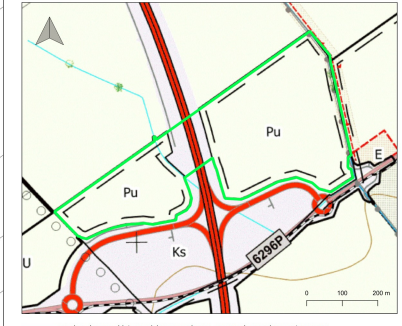
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŚWIĘCIECHOWA W REJONIE WĘZŁA DROGI EKSPRESOWEJ - S5

Załącznik nr 1
do Uchwały nr .../...
Rady Gminy Święciechowa
z dnia



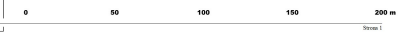
- LEGENDA**
- USTALENIA PLANU**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
 - linia wymiarowa
 - zowidencjonowane stanowisko archeologiczne
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- 1U-P teren usług lub produkcji
 - KDS teren drogi ekspresowej
 - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 - W teren wód
 - ZP teren zieleni urządzonej
- USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH I OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- granica zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej dla lotniska Leszno
 - granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 305 - Zbiornik międzymyżemny Leszno
 - granice strefy stanowiącej użytki rolne klas I-III
 - linia kablowa średniego napięcia (ŚN)
 - zewnętrzna krawędź jezdni drogi ekspresowej S5
 - zewnętrzna krawędź drogi ekspresowej S5, liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej
 - droga znajdująca się poza granicą obszaru objętego planem

WYRYS ZE STUDIUM UNARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĘCIECHOWA



- OZNACZENIA IUSTALEŃ STUDIUM**
- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:
- Pu tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- Polityka planistyczna:
- obszary, dla których przewidziane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Opracowano na podstawie materiałów pozyskanych przez Starostę Leszczyńskiego nr inwencji: OR.VI.0521.3434.2024_3013_P z dnia 24.10.2024 r.
Układ współrzędnych: PL-2000 strefa VI (EPSG: 2177)
RYSUNEK W SKALI 1 : 1 000



Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XIV/151/2025
Rady Gminy Świąciechowa
z dnia 26.06.2025r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Świąciechowa określa następujące sposoby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) zadania własne gminy.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: wydatki z budżetu gminy, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych oraz udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

§ 3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.).

Przewodnicząca Rady Gminy
Anna Urbańska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/151/2025

Rady Gminy Świąciechowa

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Święciechowa w rejonie węzła drogi ekspresowej – S5

I. Podstawowe informacje dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Niniejsze uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Nr VI/60/2024 Rady Gminy Święciechowa z dnia 15 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Święciechowa w rejonie węzła drogi ekspresowej – S5. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 20,5 ha. Wiodącym celem opracowania planu było umożliwienie realizacji zabudowy przeznaczonej pod prowadzenie działalności gospodarczej, wraz z urządzeniami i instalacjami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, a także uporządkowanie systemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. W granicach obszaru objętego planem, nie obowiązują inne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r., wraz ze zmianami zatwierdzonymi: Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 marca 2024 r. W studium dla obszaru objętego planem ustalono przeznaczenie terenu o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (oznaczonego na rysunku studium symbolem „Pu”), a w zakresie polityki przestrzennej, wskazano ten obszar do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów, różnią się względem studium:

- utrzymaniem użytkowania rolniczego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RN – ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą ekspresową oraz brak możliwości obsługi komunikacyjnej,
- utrzymaniem użytkowania rolniczego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2RN, na którym występują użytki rolne klas I-III – ze względu na wymogi ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
- ustaleniem zieleni urządzonej w granicach zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S5, liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie rowu melioracyjnego – ze względu na brak możliwości zabudowy w granicach zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S5 oraz wymogi ochrony rowu melioracyjnego.

Niniejszym należało ocenić, że przyjęta w planie struktura funkcjonalno-przestrzenna nie narusza ustaleń studium, ponieważ wiodąca część obszaru objętego planem została przewidziana pod realizację zabudowy o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz

zabudowy usługowej, a pozostałe tereny zostały wyznaczone w ramach uwzględnienia lokalnych uwarunkowań obszaru.

W projekcie planu, ustalono następujące przeznaczenia terenów, zgodnie z § 6 projektu planu:

- tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P,
- teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS,
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR,
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN,
- teren wód, oznaczony na rysunku planu symbolem 1W,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w tym potrzeby zrównoważonego rozwoju

W niniejszym planie w celu ochrony ładu przestrzennego ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, mające na celu tworzenie spójności ładu przestrzennego, w ramach lokalizacji nowej zabudowy. Plan w swoich ustaleniach przewiduje zabudowę wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym „U-P”. W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w tym potrzeby zrównoważonego rozwoju określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W § 7 projektu planu zawarto ustalenia dotyczące całego obszaru planu, które obejmują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak m.in. zasady sytuowania obiektów budowlanych, dopuszczenie lokalizacji określonych obiektów oraz inne zakazy związane z ochroną ładu przestrzennego.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy obejmuje ustalenia dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W ramach ochrony walorów krajobrazowych, szczególnie istotnym zostało ustalenie dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy oraz zakazu lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów wolnostojących, w tym umieszczanych na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W § 8 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, w formie nakazów, dopuszczeń i zakazów. W granicach obszaru objętego planu znajdują się grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III (klasoużytek RIllb o powierzchni ok 3, 0 ha). Ze względu na to, że w planie ustalono w ich obrębie przeznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, a także na ustalenie w § 8 pkt 4 lit. a, procedowanie planu nie wymagało zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych

na cele nierolnicze. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące gospodarowania wodami, w szczególności zawarte w § 8 pkt 1 lit. a-d oraz pkt 2 lit. a-d.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Niniejszy plan nie obejmuje wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ na obszarze planu takowych nie zidentyfikowano. Natomiast w ramach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalono zapisy dotyczące zewidencjonowanych zabytków archeologicznych, które występują na obszarze objętym planem. Ochrona ta będzie odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, ani tereny górnicze utworzone w związku z wydobywaniem złóż, istotnych dla wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia sposobu parkowania, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami, wymagały tereny oznaczone na rysunku planu symbolem literowym „U-P”, na zasadach określonych w § 15 pkt 4 lit. g tiret trzeci, z wyłączeniem inwestycji polegających na lokalizacji obiektów budowlanych, związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii oraz infrastrukturą techniczną.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Przewiduje się znaczący wzrost wartości nieruchomości gruntów obecnie niezainwestowanych, dla których ustalono przeznaczenie związane z realizacją nowej zabudowy, w szczególności usług lub produkcji, co wynika głównie z ustalonej opłaty planistycznej.

7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, uwzględniając prawo własności właścicieli gruntów. Wejście w życie ustaleń planu, nie będzie wiązało się z naruszeniem prawa własności, ponieważ nie ustalono planem zagospodarowania mogącego wywołać negatywne skutki dla właścicieli gruntów.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego wymaga uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Analiza wniosków złożonych w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu wykazała, iż elementem w zagospodarowaniu odnoszącym się do potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa jest droga ekspresowa S5, znajdująca się w części obszaru objętego planem. W planie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym „KDS” ustalono utrzymanie obecnego sposobu zagospodarowania. Projekt planu uzyskał uzgodnienie w tym zakresie.

9. Potrzeby interesu publicznego

Biorąc pod uwagę charakter i obecne zagospodarowanie obszaru objętego planem, nie należało określać w nim potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych. Plan miejscowy nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawarte w § 13. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej, w tym przewidziano zasady w zagospodarowaniu w przypadku takowych inwestycji w przyszłości.

11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prace nad planem miejscowym rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Nr VI/60/2024 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 15 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Świąciechowa w rejonie węzła drogi ekspresowej – S5. Uchwała zawiera załącznik graficzny oraz uzasadnienie jej podjęcia, co umożliwiło społeczeństwu identyfikację obszaru objętego uchwałą i zrozumienie przyczyn podjęcia się sporządzenia planu.

Wójt Gminy Świąciechowa na etapie dotychczasowej procedury związanej ze sporządzaniem projektu planu miejscowego, zapewnił jej jawność i przejrzystość, w pełni umożliwiając udział społeczeństwa w ramach opracowania projektu planu. Dotyczy to w szczególności podjęcia przez Wójta Gminy Świąciechowa następujących czynności:

- ogłoszenia w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania, w okresie nie krótszym niż 21 dni od dnia ogłoszenia,
- uwzględnienia wniosków złożonych w odpowiedzi na ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, przy sporządzaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- udostępnienia w Biuletynie Informacji Publicznej projektu planu miejscowego przekazanego do uzgodnienia oraz zaopiniowania, wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko,
- udostępnienia w Biuletynie Informacji Publicznej projektu planu miejscowego po dokonaniu uzgodnień oraz uzyskaniu opinii, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszenia w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- przeprowadzenia konsultacji społecznych,
- udostępnienia w Biuletynie Informacji Publicznej projektu planu miejscowego po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 13 pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia ludności w wodę, które docelowo będzie odbywać się z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.

13. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na obszarze planu nie występują obszary zagrożenia powodzią, które mogłyby stanowić ryzyko awarii. W § 8 planu, w zakresie zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, a także dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 14 pkt 4 (w którym odniesiono się do lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zakazując realizacji inwestycji mogących negatywnie wpłynąć na emisję hałasu bądź na jakość powietrza w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem). W planie ustalono również zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ponadto, ustalono nakaz uwzględnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę (zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi przez dysponenta sieci), dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych.

14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W planie ustalono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym „RN”, przeznaczonym w planie pod uprawę rolniczą. W związku z tym, ocenia się że plan uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

15. Pozostałe wymogi wynikających z art. 1 ust. 3–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego uwzględniono interes publiczny i prywatny, poprzez rozpatrzenie złożonych wniosków do projektu oraz ich implementację, w przypadku, gdy ich założenia nie były w sprzeczności z ochroną istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi.

Ustalenia planu przewidują lokalizację nowej zabudowy, w związku z czym należało uwzględnić wymogi określone w art. 1 ust. 4 ww. ustawy, w następujący sposób:

- kształtowanie struktur przestrzennych uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, ponieważ planowana zabudowa jest skoncentrowana w dogodnej lokalizacji dla realizacji działalności gospodarczej,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez sposób wyznaczenia terenów pod zabudowę, a także w ramach dopuszczenia ciągów, pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, stanowisk

postojowych dla rowerów oraz przystanków transportu publicznego na całym obszarze objętym planem (w sposób zgodny z pozostałymi ustaleniami planu),

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, poprzez sposób wyznaczenia terenów pod zabudowę, w sposób zgodny z obowiązującym studium.

W związku z tym, iż plan nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, nie podejmuje się uzasadnienia dla wymogu o którym mowa w art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa, zatwierdzone Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 października 2017 r., wraz ze zmianami zatwierdzonymi: Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 marca 2024 r., w zakresie przedmiotowego obszaru spełnia swoje zadania, a jego zapisy są nadal aktualne, tym samym uznano możliwość dalszego posługiwania się tym opracowaniem planistycznym. W związku z powyższym niniejszy plan spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż jest zgodny z obowiązującym studium oraz z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne może nastąpić wskutek opłaty planistycznej, stanowiącej dochód własny gminy. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. W § 21 projektu planu, ustalono opłatę planistyczną dla terenów wynoszącą od 1% do 30%, w zależności od rodzaju przeznaczenia terenu. Realizacja planu nie będzie wiązała się z istotnymi wydatkami budżetu gminy na rzecz zadań własnych gminy, a potencjalny wpływ do budżetu będzie wynikać z ww. renty planistycznej, a także z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości. Jednakże, dokładny bilans finansowy na obecnym etapie planu nie jest możliwy do określenia.

V. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ramach dotychczasowej procedury został opracowany zgodnie z trybem procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Świąciechowa w ramach ww. procedury dokonał następujących czynności:

- ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ww. ustawy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania, w okresie nie krótszym niż 21 dni od dnia ogłoszenia,
- zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,

określając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego, w okresie nie krótszym niż 21 dni od dnia zawiadomienia,

- rozpatrzył wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 i 2 ww. ustawy,
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt planu miejscowego przekazanego do uzgodnienia oraz zaopiniowania, wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpił o opinie i uzgodnienie projektu planu miejscowego do właściwych organów i instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.
- wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z dokonanych uzgodnień oraz uzyskanych opinii,
- udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt planu miejscowego po dokonaniu uzgodnień oraz uzyskaniu opinii, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ww. ustawy,
- ogłosił, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ww. ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych.
- przeprowadził konsultacje społeczne,
- udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt planu miejscowego po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ww. ustawy,
- przedstawił radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ww. ustawy.

Ze względu na ustalenia projektu planu, nie należało wnosić o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na brak uwag zgłoszonych w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych, nie było podstawy do wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego, wynikających z przeprowadzonych konsultacji społecznych, wraz z ponowieniem czynności, o których mowa w art. 17 pkt 13a i 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).