

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w miejscowości Gołanice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LVI/502/2023 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gołanice, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa (Uchwała Rady Gminy Święciechowa Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gołanice, zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem obejmuje północy fragment miejscowości Gołanice w rejonie ulicy Sportowej i Wierzbowej, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, o których mowa w § 2 pkt.1.

**§2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§3.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 6) pasy technologiczne od elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i klasami przeznaczenia terenu:
  - 1) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 2) KDL – teren drogi lokalnej;
  - 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne, a także oznaczenia przedstawione poza granicami obszaru opracowania planu, posiadają znaczenie informacyjne.

**§4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy miejsca parkingowe, urządzenia budowlane;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a i b oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
  - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - b) dopuszcza się części budynku takie jak: schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków
  - d) dopuszcza się przebudowę i remonty budynków lub ich części, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) zakazuje się odbudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków lub ich części, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, w rozumieniu pkt. 3, na której dodatkowo musi być usytuowane minimum 70% długości frontowej ściany budynku; jednocześnie obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy odrębnych budynków garażowych i gospodarczych położonych w głębi działki;
- 5) rysunku planu - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

§5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

## **Rozdział 2.**

### **Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

- §6.1. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.
2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4.
- §7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach:
    - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice”,
    - b) Przemęckiego Parku Krajobrazowego,
    - c) obszaru Natura 2000 „Pojezierze Sławskie”,obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, w tym ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
  - 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
  - 3) obowiązują wymagania w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;
  - 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: **MNW-U** obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

- 6) w zakresie zasad ochrony krajobrazu, wynikających z „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego”, ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetonowych w miejscach eksponowanych i widocznych z przestrzeni publicznej, w szczególności położonych wzdłuż granic działek przyległych do terenów dróg publicznych i komunikacji drogowej.

§8.1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wokół Jeziora Krzyckiego, wpisanego do rejestru zabytków - wszelka działalność inwestycyjno-budowlana wymaga zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zabudowa na obszarze opracowania planu winna stanowić nawiązanie do historycznej zabudowy regionalnej – obowiązuje stonowana kolorystyka oraz zasady kształtowania zabudowy w tym maksymalna wysokość zabudowy oraz forma kształtowania dachu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14.

§9. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek, ustala się na:
  - a) 12 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
  - b) 500 m<sup>2</sup> w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
  - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 22 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§10.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują pasy technologiczne od dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych o szerokości:

- 1) 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii napowietrznej SN-15 kV;
- 2) 0,5 m licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach - dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia (nn-0,4 kV).
2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
3. Pasy technologiczne od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV przedstawiono dodatkowo na rysunku planu oznaczeniem graficznym, jednocześnie dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami **rozdziału 4** - w przypadku skablowania linii napowietrznej, likwidacji bądź zmiany przebiegu linii, oznaczenie graficzne nie ma zastosowania, a szerokości i przebieg pasów technologicznych należy określić na podstawie stanu faktycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 1.

- §11. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się, że dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe do terenów drogi publiczne i drogi wewnętrzne.
- §12. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenu przeznaczonego pod drogę publiczną, zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.
- §13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

### Rozdział 3.

#### Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

- §14.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, opisane jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług*, przeznacza się pod:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie w układzie wolnostojącym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, wiatami, zielenią towarzyszącą i niezbędnymi powierzchniami utwardzonymi;
  - 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych o funkcji: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także o funkcji związanej z obsługą klientów jak: biura, kancelarie, pracownie;
  - 3) usługi nieuciążliwe – przez które należy rozumieć wolnostojące budynki usługowe przeznaczone pod usługi:
    - a) handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
    - b) rzemieślnicze,
    - c) turystyki,
    - d) gastronomii,
    - e) zdrowia, w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych,
    - f) sportu i rekreacji,
    - g) biurowe, związane z obsługą klientów, takie jak: biura, kancelarie, pracownie.
  2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
    - 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01;
    - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,95;
    - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,35;
    - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,4;
    - 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;
    - 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;

- 7) obowiązują dachy strome o symetrycznych głównych połaciach dachowych i o kącie nachylenia głównych połaci wynoszącym od 30° do 45°; ustala się pokrycie dachów stromych materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny; obowiązuje pokrycie w kolorach ceglano-czerwonych lub grafitowych;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, przy jednoczesnym zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w **pkt. 8**;
- 10) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wydzielenia odrębnego lokalu użytkowego usług wbudowanych, a także dopuszczonych w planie usług nieuciążliwych,
  - c) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
  - d) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług wynosi 500m<sup>2</sup>.
4. W przypadku dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym wydzielana działka budowlana winna być nie mniejsza niż 450 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.

**§15.1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, opisany jako *teren drogi lokalnej* przeznacza się pod drogę publiczną o parametrach klasy lokalnej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:
  - 1) ustala się szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku planu i jednocześnie zgodnie z aktualnym podziałem geodezyjnym;
  - 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się urządzenie: miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

**§16.1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, opisany jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:
  - 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo - jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu, takich jak: zieleń, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

- §17.1** Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o rozdzielczą sieć wodociągową.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.
  3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.
- §18.1.** W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi lub roztopowymi, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków;
  - 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w przypadku prowadzenia działalności związanej z powstawaniem ścieków przemysłowych oczyszczanie oraz podczyszczanie ścieków w oczyszczalniach lokalnych należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjno-chłonne lub rozsączające, spływy przez powierzchnie zadarnione, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych winno następować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.
  3. Przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić wymogi wynikające z istniejących urządzeń melioracji wodnych w tym sieci drenarskiej.
- §19.1.** Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.
  3. Dopuszcza się likwidację, zmianę przebiegu, bądź skablowanie elektroenergetycznych linii napowietrznych.
  4. Na terenach na których ustalenia planu dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej lub usługowej zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

- §20.1. Dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w przepisach o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem instalacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru.
2. Zakazuje się instalacji urządzeń pozyskujących energię z biomasy, biogazu i biopłynów.
- §21. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:
- 1) ze zbiorników stałych;
  - 2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, o minimalnej średnicy 25mm.
- §22. Zaopatrzenie w energię cieplną należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.
- §23. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
- §24. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- §25. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

- §26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.
- §27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

.....



- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie podjęte decyzje planistyczne nie były związane z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wokół Jeziora Krzyckiego, w której obowiązują określone formy kształtowania dachów;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi, stanem istniejącym oraz wnioskami właścicieli nieruchomości;
- prawo własności – poprzez zachowanie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także poprzez umożliwienie dalszej rozbudowy i rozszerzenie możliwości przeznaczenia terenów;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskaniem uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci telekomunikacyjnych zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszym planie;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, uwzględniono złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

*[Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej kwestii./ Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, złożona została uwaga/złożone zostały uwagi. Złożona/e uwaga/gi została/ły uwzględniona/e /nie została/ły uwzględnione - zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Świąciechowa z dnia.....]*

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania, w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych istniejących działek drogowych;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących dróg służących zarówno pieszym jak i rowerzystom, ponadto zapewniono możliwość realizacji chodników, a także dopuszczenie realizacji drogowej wewnętrznej w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu.

Przedmiotowy plan obejmuje zarówno tereny zabudowane jak i działki użytkowane rolniczo. Tym samym planowane uzupełnienia zabudowy dążą do wykształcenia pełnej, zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie, a także uzupełnieniu istniejącej zabudowy. Należy także zaznaczyć, że nowo wyznaczone obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej określono zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w gminy Świąciechowa (Uchwała Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 lipca 2020 r.). Jednocześnie kierunki rozwoju wyznaczone w Studium określono na podstawie analiz związanych z potrzebami i możliwościami rozwoju całej Gminy Świąciechowa.

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,  
o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym**

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

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Na dochody Gminy Świąciechowa wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składać się będą podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu.

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego, może spowodować obciążenia finansowe gminy z tytułu realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej. Tym samym wskazane jest etapowanie realizacji w zależności od potrzeb, a także naliczanie opłat adiacenckich od właścicieli nieruchomości z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej (będące formą partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury technicznej). Jednocześnie z ustaleń planu nie wynika potrzeba wykupu terenu pod dodatkową komunikację - w planie założono obsługę poszczególnych działek budowlanych z istniejących dróg będących własnością Gminy Świąciechowa.

Podsumowując powyższe stwierdzenia można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Świąciechowa.

.....