

**UCHWAŁA NR ...../...../2023**  
**RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA**  
**z dnia 20 kwietnia 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części  
obręb Henrykowo w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Święciechowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLV/412/2022 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obręb Henrykowo w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Święciechowa, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały 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., zmienionego uchwałą XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r., uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Ustalenia ogólne**

- §1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obręb Henrykowo w rejonie drogi ekspresowej S5, gmina Święciechowa, zwany dalej planem.
2. Obszar objęty planem obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Henrykowo, wzdłuż odcinka drogi ekspresowej S5, położonego na wschód od węzła „Leszno Południe”, zgodnie z granicami obszaru objętego planem, określonymi na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.
  3. Głównym celem planu jest zachowanie istniejących terenów rolnych i leśnych na obszarze opracowania planu, a także określenie niezbędnych ustaleń związanych z wprowadzeniem zakazu realizacji zabudowy.
- §2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu 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, o których mowa w § 2 pkt.1 stanowią obowiązujące ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z kolejnymi, wyróżniającymi numerami;
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i opisami:

- 1) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 3) **W** – teren wód;
  - 4) **KDS** – teren drogi ekspresowej;
  - 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
  - 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu o którym mowa w § 2 pkt 1, w tym przedstawione poza granicami obszaru objętego planem, nie stanowią obowiązujących ustaleń i posiadają znaczenie wyłącznie informacyjne.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą, to jest ponad 50% formą wykorzystania terenu; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 6) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) zakaz wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) zakaz pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz zabudowy nie dotyczy następujących obiektów, w rozumieniu przepisów odrębnych:
    - budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu,
    - obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, a także wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych,
    - obiektów małej architektury,
    - urządzeń melioracyjnych, urządzeń wodnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem rowów i cieków wodnych oraz przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych,
    - dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§5. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §9, ze względu na charakter przeznaczenia terenów oraz wprowadzony zakaz zabudowy, a w szczególności zakaz realizacji wszelkich budynków;
- 5) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, z uwagi na przeznaczenia terenów;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Zasady obowiązujące na obszarze opracowania planu**

- §6.** 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%.
- §7.** Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:
- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 „Sandr Leszno”, na obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony wód podziemnych; jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w pkt. 2;
  - 2) realizacja zagospodarowania związanego z prowadzeniem gospodarki rolnej, w szczególności służąca gromadzeniu oraz przechowywaniu środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, wymaga zgodnie z przepisami odrębnymi zastosowania rozwiązań uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód, gleby i ziemi.
- §8.** 1. Dopuszcza się istniejącą infrastrukturę techniczną, jej przebudowę i remonty.  
2. Na obszarze opracowania planu dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3, budowę obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z przepisami odrębnymi.  
3. Ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z dróg zlokalizowanych poza pasem drogi ekspresowej S5, to jest poprzez układ istniejących dróg dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **1KR** oraz dróg bezpośrednio przyległych do obszaru objętego planem.
- §9.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się co następuje:
- 1) w przypadku realizacji dopuszczonych w planie budowli i urządzeń, które służą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu, obowiązują maksymalne parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, określone w przepisach odrębnych;
  - 2) w przypadku braku określonych parametrów, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące uzupełniające wskaźniki zabudowy:
    - a. maksymalna wysokość zabudowy wynosi 7 m,

- b. w przypadku realizacji wiat, (niewymagających pozwolenia na budowę), dachy należy kształtować o symetrycznym nachyleniu połaci od 0° do 45°
  - c. obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy przypadająca na 1 obiekt wynosząca 35m<sup>2</sup>,
  - d. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 85 %
- 3) obowiązują odległości realizacji obiektów budowlanych, od innych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, między innymi zgodnie z przepisami określającymi odległości lokalizacji obiektów budowlanych od dróg publicznych, a w szczególności od drogi ekspresowej S5;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązują przepisy Prawa lotniczego, w tym dotyczące ograniczenia wysokości przeszkód lotniczych.

### ROZDZIAŁ 3

#### Przeznaczenie oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

- §10.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN** i opisanych jako *teren rolnictwa z zakazem zabudowy* ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, przeznaczenie podstawowe pod grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się, zakaz zabudowy rozumiany zgodnie z **§4 pkt 6.**
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2RN**, w rejonie działki o numerze ewidencyjnym nr 564/4 i ul. Perłowej, w ramach dopuszczonych obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi dopuszcza się wydzielenie działki pod przepompownię ścieków.
4. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenów pod produkcję energii w formie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, z uwzględnieniem ograniczeń o których mowa w ust. 5.
5. Dopuszcza się wyłącznie takie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, które nie wymagają ustaleń dotyczących ich rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- §11.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1WS** i opisanego jako *teren wód powierzchniowych śródlądowych* ustala się przeznaczenie podstawowe pod odcinek cieku naturalnego Dopływ w Henrykowie.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy rozumiany zgodnie z **§4 pkt 6.**
- §12.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1W, 2W** i opisanych jako *teren wód* ustala się przeznaczenie podstawowe pod rowy melioracyjne w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy rozumiany zgodnie z **§4 pkt 6.**
- §13.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDS** i opisanego jako *teren drogi ekspresowej* ustala się przeznaczenie podstawowe pod pas drogi publicznej klasy ekspresowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.
3. Zakazuje się realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi ekspresowej S5, odstępstwo od tej reguły wymaga zachowania wymogów określanych indywidualnie w odrębnym trybie wynikającym z przepisów odrębnych.

- §14.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** i opisanego jako *teren drogi dojazdowej* ustala się przeznaczenie podstawowe pod pas drogi publicznej klasy dojazdowej.  
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.
- §15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** i opisanego jako *teren komunikacji drogowej wewnętrznej* ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę wewnętrzną transportu rolnego.  
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

#### **ROZDZIAŁ 4** **Ustalenia końcowe**

- §16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.
- §17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Świąciechowa  
Jerzy Machowiak

.....

