

UCHWAŁA Nr/...../2023
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA
z dnia 19 lipca 2023 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
geodezyjnego Strzyżewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Święciechowa nr XV/126/2019 z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Strzyżewice, Rada Gminy Święciechowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Strzyżewice po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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 zmianą zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy Święciechowa Nr XXI/190/2020 z dnia 23 lipca 2020 r.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Strzyżewice”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Święciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Święciechowa o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy.

§ 2.

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie);
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować się frontowe ściany budynków od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich

budynków na terenie objętym planem w odniesieniu do powierzchni terenu objętego planem;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów, jakości środowiska poza granicami działki budowlanej oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie linii;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą, symbolem literowym i numerem porządkowym;

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 4.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U;
- 2) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR, 2KR;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IE.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) ustala się sytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się:

- a) zmniejszenie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy;
- c) umieszczanie szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,0 m² wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach;
- d) lokalizację tablic i pylonów reklamowych, o powierzchni nie większej niż 12,0 m² i wysokości nie większej niż 7,0 m;
- e) lokalizację obiektów małej architektury;
- f) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) lokalizację dojazdów i dojazdów.

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy;
- b) budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) ochronę istniejących drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;
- c) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) stosowanie urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- e) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: U, U-P - w przypadku użytkowania terenów w sposób, który generuje wymóg ochrony akustycznej;

2) zakazuje się:

lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym obszaru objętego planem.

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 2U ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- b) lokalizację urządzeń budowlanych;
- c) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 14,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- d) dowolny rodzaj dachów;
- e) intensywność zabudowy od 0,03 do 2,8;
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % działki budowanej;
- g) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Dla terenów usług i produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów;
- b) lokalizację urządzeń budowlanych;
- c) dopuszczenie lokalizacji:
 - budynków gospodarczych i garażowo – gospodarczych;
 - budowli;
- d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych nie większą niż 14,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - dla budynków gospodarczych i garażowo – gospodarczych nie większą niż 8,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - budowli nie większą niż 18,0 m;
- e) dowolny rodzaj dachów;
- f) intensywność zabudowy od 0,05 do 3,0;
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % działki budowanej;
- h) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 80 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej i usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu w formie zieleni urządzonej niskiej;
- b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80 % działki budowanej;
- c) dopuszczenie:
 - lokalizacji urządzeń wodnych;
 - realizacji ścieżek pieszo – rowerowych;
 - realizacji obiektów małej architektury;
 - realizacji dojeżdż i dojazdów;
- d) zakaz lokalizacji zabudowy,
- e) zakaz nasadzeń drzew i krzewów stanowiących przeszkody lotnicze.

4) Dla terenu drogi klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, ustala się:

- a) utrzymanie istniejących granic pasa drogowego;

dopuszcza się: lokalizację infrastruktury technicznej;

5) Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, ustala się:

- a) lokalizację dróg o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- b) dopuszczenie:
 - usytuowania ścieżek rowerowych;
 - lokalizacji miejsc postojowych;

6) Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR ustala się:

- a) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- b) dopuszczenie:
 - wydzielienia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
 - usytuowania ścieżek rowerowych;
 - lokalizacji miejsc postojowych.

7) Dla terenu urządzeń elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE ustala się:

- a) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki w tym:
 - wolnostojąca stacja transformatorowa kontenerowa na terenie IE1;
- b) wysokość nie większa niż 4 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- c) dach płaski,
- d) realizację nawierzchni utwardzonej;

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; nie podejmuje się ustaleń.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem U: 1000 m²;
 - b) na terenach oznaczonych symbolem U-P: 1000 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem U: 25 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem U-P: 30 m;
- 4) dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej nie wyznacza się ograniczeń w zakresie minimalnej wielkości oraz jego frontu.

§ 12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Strzyżewice k./Leszna;
- 2) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 3) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa powyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia;
- 4) na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem (symbole 1U, 2U, 1 U-P poprzez istniejący zajazd z ulicy Modelarskiej na drogę krajową, oznaczoną na załączniku graficznym symbolem (KDGP, oznaczenie informacyjne);
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną terenu 2U-P, poprzez drogę dojazdową, oznaczoną na załączniku graficznym symbolem 1 KDD lub poprzez ulicę Modelarską, oznaczoną na załączniku graficznym symbolem 1KDL, oraz przez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym dostępność do dróg należy zapewnić w oparciu o warunki określone przez zarządcę dróg na podstawie przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;

- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy min. 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP (oznaczenie informacyjne);
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się zapewnienie dostępu i dojazdu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 10) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych, z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu LNG, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.

§ 14

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 15.

Określa się stawkę procentową na podstawie której pobiera się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: dla terenów dróg – 1%, dla pozostałych terenów – 30%.

§ 16.

Traci moc Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XVII/124/2000 z dnia 17.11.2000 r., w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

§ 18.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
/Jerzy Machowiak/