

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Święciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z Uchwałą Rady Gminy Święciechowa nr XVII/83/2015 z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Święciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5, w granicach określonych na załączniku graficznym **Rada Gminy Święciechowa uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Święciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 roku.

§ 2. 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie terenów upraw polowych na tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, usługową, produkcyjną składową i magazynową.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu, załącznik graficzny nr 1.

§ 3. 1. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Świąciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5,” w skali 1:1000, stanowiący załączniki graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa 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.

Dział I

Ustalenia ogólne

§ 4. Plan określa przeznaczenie i zasady wykorzystywania obszaru objętego planem wymienione w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie obszaru, uzupełniające go i nie będące z nim w sprzeczności;
- 5) jednostce – należy przez to rozumieć obszar terenu o określonej funkcji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć określoną nieprzekraczalną odległość lokalizowania budynków od linii rozgraniczających
 - nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość do 1,5 m,
 - nie dotyczy stacji transformatorowych

- 8) gabarytach budynków - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 10) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia większym niż 12°, co najmniej dwuspadowy z jednakowym kątem spadku wszystkich połaci dachowych;
- 11) 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,
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej;
- 13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury jak: elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo;
- 14) obiektach trudno dostrzegalnych z powietrza – należy przez to rozumieć napowietrzne linie, maszty, wolno stojące anteny i kominy.

2. Przeznaczenie terenu pod funkcję podstawową oznaczono kolorem i symbolem literowym wyjaśnionym w legendzie na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1.

§ 6. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi.
 - 5) granice terenu położonego w strefie „W” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
 - 6) stanowisko archeologiczne,
2. Pozostałe nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują poniżej wskazane zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość łączenia działek geodezyjnych,
- 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek,
- 3) dopuszcza się możliwość wydzielania działek związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji – innej niż określone dla poszczególnych jednostek,

- 4) ustala się obowiązek każdorazowego uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budynków i budowli, o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę,
- 5) ustala się maksymalne wysokości budynków i budowli w poszczególnych jednostkach, z uwzględnieniem sąsiedztwa lotniska sportowego, określone w § 14.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Na obszarze planu ustala się niżej wymienione przeznaczenia terenów:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz pod zabudowę usługową z wykluczeniem działalności polegającej na gromadzeniu, przetwarzaniu i segregacji odpadów - oznaczone są na rysunku planu symbolami: **1.Pu; 2.Pu; 3.Pu; 4.Pu; 5.Pu; 6.Pu;**
- 2) teren rowu melioracyjnego - oznaczony na rysunku planu symbolem **7.WS,**
- 3) teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów z wykluczeniem działalności polegającej na gromadzeniu, przetwarzaniu i segregacji odpadów - oznaczony jest na rysunku planu symbolem **8.P,**
- 4) tereny lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów związanych i przeznaczonych tylko i wyłącznie do celów produkcji rolniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego wraz z urządzeniami służącymi do przechowywania i magazynowania produktów rolniczych - oznaczone są na rysunku planu symbolami **9.Ru; 10.Ru,**
- 5) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **11.KDW,**
- 6) teren drogi dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **12.KDD,**
- 7) teren lokalnej drogi publicznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **13.KDL,**
- 8) teren drogi zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **14.KDZ,**
- 9) teren drogi ekspresowej S-5 - oznaczony na rysunku planu symbolem **15.KDS,**
- 10) teren upraw polowych z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem **16.RE,**
- 11) teren infrastruktury technicznej i elektroenergetycznej oznaczony j na rysunku planu symbolem **17.EE,**

§ 9. Linie, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone są na rysunku planu linią ciągłą jako określone.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się niżej wymienione zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowaną zabudowę w jednostkach: **1.Pu; 2.Pu; 3.Pu; 4.Pu; 5.Pu; 6.Pu;** należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) budynki usługowe, produkcyjne, magazynowe i garażowe projektować z zachowaniem parametrów określonych w §14,
- 3) w granicach poszczególnych działek wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w § 14,
- 4) w ramach terenu **7.WS** – ustala się funkcję rowu melioracyjnego,
- 5) projektowaną zabudowę w jednostce **8.P**, należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 6) projektowaną zabudowę w jednostkach **9.Ru i 10. Ru** – należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 7) w ramach terenu **11.KDW** – ustala się lokalizację drogi wewnętrznej,
- 8) w ramach terenu **12.KDD** – ustala się lokalizację drogi dojazdowej, zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi,
- 9) w ramach terenu **13.KDL** – ustala się lokalizację lokalnej drogi publicznej, zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi,
- 10) w ramach terenu **14.KDZ** – ustala się lokalizację drogi zbiorczej, zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi,
- 11) w ramach terenu **15.KDS** – ustala się lokalizację drogi ekspresowej, zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi,
- 12) w ramach terenu **16.RE** – ustala się funkcję upraw polowych z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- 13) w ramach terenu **17.EE** – ustala się funkcję infrastruktury technicznej i elektroenergetycznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. Dla ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się:

- 1) dokonanie nasadzeń zieleni urządzonej, izolacyjno-ochronnej w ramach powierzchni biologicznie czynnej – jako otoczenie projektowanych zakładów produkcyjnych,
- 2) wprowadzenie zieleni wysokiej na terenach P i Pu aby minimalizować oddziaływanie tych obszarów i poprawić walory krajobrazowe,
- 3) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów konieczności ochrony wód podziemnych – głównego zbiornika międzymorenowego Leszno – GZWP-305,
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wytwarzanie 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 zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku realizacji inwestycji, pozyskanych podczas prowadzenia robót budowlanych - na terenie inwestora lub wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę terenu objętego strefą „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.

Na obszarze tym znajduje się stanowisko archeologiczne - Świąciechowa ST.49 AZP 64-24/58 (zespół stanowisk nr 9) ujęte w gminnej ewidencji i wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zakres ochrony określają przepisy odrębne.

Nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 14.1. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **1.Pu; 3.Pu; 4.Pu; 5.Pu; 6.Pu;** - ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz zabudowę usługową, z wykluczeniem działalności polegającej na gromadzeniu, przetwarzaniu i segregacji odpadów,
- b) dopuszcza się lokalizacje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a dla terenów oznaczonych symbolami 1.Pu i 3.Pu – lokalizacje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- c) w jednostce 4.Pu dopuszcza się wznoszenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S-5 (jednostka 15.KDS), w pasie o szerokości 230,0 m od krawędzi jezdni - pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach o ochronie środowiska,
- d) dopuszcza się zabudowę garażową,
- e) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- f) ustala się dostępność komunikacyjną poszczególnych terenów odpowiednio poprzez drogę wewnętrzną, dojazdową, lokalną i zbiorczą oraz poprzez drogi

gminne, leżące poza granicami planu, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

g) nakazuje się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami § 11 ust. 1 pkt 1,

h) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000,0 m²,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70 %,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy – minimalna - 0,15; maksymalna - 2,8,

3) maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi - do 20,0 m.

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na czterech zatrudnionych lub na każde 100,0 m² powierzchni usługowej i produkcyjnej.

b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 6000 m² powierzchni usługowej i produkcyjnej,

c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla jednostki 1.Pu – 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 14.KDZ,
– 6,0 m od pozostałych granic jednostki,
– linii zabudowy od granic jednostki z jednostką 17.EE nie ustala się,

b) dla jednostki 3.Pu – 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 14.KDZ,
– 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 7.WS,
– 8,0 m od granic jednostki z granicą opracowania planu,

c) dla jednostki 4.Pu – 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 13.KDL,
– 20,0 m od granicy jednostki z jednostką 15.KDS,
– 8,0 m od granicy jednostki z granicą opracowania planu

d) dla jednostki 5.Pu – 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 13.KDL,
– 20,0 m od granicy jednostki z jednostką 15.KDS,

- 8,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 12.KDD,
 - 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 11.KDW,
 - 8,0 m od granicy jednostki z granicą opracowania planu,
- e) dla jednostki 6.Pu
- 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 13.KDL,
 - 8,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 12.KDD,
 - 8,0 m od granicy jednostki z granicą opracowania planu,

6) gabaryty obiektów:

a) budynków usługowych:

- do czterech kondygnacji,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 16,0 m,
- od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu - do 20,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 150,0 m,
- dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35° ,

b) budynków produkcyjnych i magazynowych:

- do dwóch kondygnacji,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 20,0 m,
- wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu – do 20,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 300,0 m,
- dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35° ,

c) budynków garażowych:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 10,0 m,
do kalenicy dachu – do 15,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 50,0 m,
- dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35° ,

7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, o wysokościach większych niż ustalone dla obiektów kubaturowych, w poszczególnych jednostkach odpowiednio:

- a) dla jednostki 1.Pu – wysokość od poziomu terenu - do 60,0 m, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - do 50,0 m,
- b) dla jednostki 3.Pu – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - do 30,0 m,
- c) dla jednostki 4.Pu – wysokość od poziomu terenu - do 30,0 m, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - do 20,0 m,
- d) dla jednostki 5.Pu – wysokość od poziomu terenu - do 35,0 m, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - do 25,0 m,
- e) dla jednostki 6.Pu – wysokość od poziomu terenu - do 30,0 m, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - do 20,0 m,

Maksymalne wysokości obiektów infrastruktury technicznej i technologicznej wynikają z usytuowania względem lotniska Leszno-Strzyżewice, określone w „Planie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska”,

2. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **2.Pu** ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz zabudowę usługową, z wykluczeniem działalności polegającej na gromadzeniu, przetwarzaniu i segregacji odpadów,
- b) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – fotowoltaika,
- c) granice stref ochronnych urządzeń wymienionych w punkcie 1 litera b, stanowią granice terenu oznaczonego symbolem 2.Pu,
- d) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- e) dopuszcza się zabudowę kubaturową przeznaczoną do prowadzonej działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania,
- f) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- g) ustala się dostępność komunikacyjną terenu – z drogi wewnętrznej 11.KDW poprzez jednostkę 7.WS oraz z drogi zbiorczej 14.KDZ powiązanej z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- h) nakazuje się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami § 11 ust. 1 pkt 1,

- i) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70 %,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna - 0,15, maksymalna – 2,8.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi dla jednostki 2.Pu – od poziomu terenu - do 25,0 m,
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m² powierzchni usługowej i produkcyjnej lub na czterech zatrudnionych.
 - b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 6000,0 m² powierzchni związanej z działalnością podstawową,
 - c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych:
- 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 14. KDZ,
 - 12,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 15. KDS,
 - 6,0 m od granic jednostki z jednostką 7.Ws,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków produkcyjnych i usługowych
 - do czterech kondygnacji,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 25,0 m, do kalenicy lub najwyższego punktu dachu – do 25,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 200,0 m,
 - dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,
 - b) budynków przeznaczonych do składowania i magazynowania,
 - do dwóch kondygnacji,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 25,0 m, do kalenicy lub najwyższego punktu dachu - do 25,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 300,0 m,
- dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,

7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, o wysokościach większych niż ustalone dla obiektów kubaturowych, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w „Planie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska”,

Dopuszczalne wysokości urządzeń technologicznych nie mogą przekroczyć wysokości od 148,5 m n.p.m. do 166.0 m n. p. m. w zależności od położenia względem lotniska Strzyżewice.

3. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **7.WS** ustala się przeznaczenie na tereny urządzeń wodnych i melioracyjnych z zachowaniem dostępności technicznej rowu i dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wodnych, oraz obiektów służących do zapewnienia komunikacji kołowej pomiędzy przyległymi jednostkami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami **8.P** – ustala się ustala się zabudowę produkcyjną, składów i magazynów z wykluczeniem działalności polegającej na gromadzeniu, przetwarzaniu i segregacji odpadów,

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się wznoszenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S-5 (jednostka 15 KDS), pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach o ochronie środowiska,
- c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- d) dostępność komunikacyjna z dróg dojazdowych leżących poza granicami opracowania planu,
- e) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do planowanej drogi ekspresowej S5,
- f) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami § 11 ust.1 pkt 1,
- g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,

- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 65%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna – 1,3.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 20,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 300,0 m² powierzchni produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 1000,0 m² powierzchni produkcyjnej,
 - c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych:
 - 20,0 m od granicy jednostki z jednostką 15.KDS,
 - 20,0 m od granicy jednostki z granicą opracowania planu,
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynków produkcyjnych i magazynowo – składowych:
 - do dwóch kondygnacji,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 12,0 – do kalenicy lub najwyższego punktu dachu – do 12,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,
 - dachy płaskie lub strome jednospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia od 12° do 35°,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:
 - wysokość od poziomu terenu - do 30,0 m, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - do 20,0 m,

Maksymalne wysokości obiektów infrastruktury technicznej i technologicznej wynikają z usytuowania względem lotniska Leszno-Strzyżewice, określone w „Planie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska”
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy.

5. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **9.Ru** i **10.Ru** ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów związanych i przeznaczonych tylko i wyłącznie do celów produkcji rolniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego wraz z urządzeniami służącymi do przechowywania i magazynowania produktów rolniczych, zgodnie z poniżej ustalonymi zasadami:
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - c) ustala się dostępność komunikacyjną terenu:
 - jednostki **9.Ru** – z drogi wewnętrznej 11.KDW poprzez jednostkę 7.WS
 - jednostki **10.Ru** – z drogi gminnej, leżącej poza granicami planu, powiązanej z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - d) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami § 11 ust.1 pkt 1,
 - e) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna – 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – do 15,0 m,
 - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 40,0 m² powierzchni usługowej,
 - b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 600,0 m² powierzchni produkcyjnej, składów i magazynów,
 - c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla jednostki **9.Ru** - 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 7.WS,
 - b) dla jednostki **10.Ru** - 8,0 m od granic opracowania planu,
 - 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynków produkcyjnych, składów i magazynów:
 - do dwóch kondygnacji,

- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 15,0 – do kalenicy lub najwyższego punktu dachu – do 15,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 50,0 m,
 - dachy płaskie lub strome jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia od 12° do 35° ,
- b) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:
- dla jednostki 9.Ru – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - do 30,0 m,
 - dla jednostki 10.Ru – wysokość od poziomu terenu - do 45,0 m, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza - do 35,0 m,

Maksymalne wysokości obiektów infrastruktury technicznej i technologicznej wynikają z usytuowania względem lotniska Leszno - Strzyżewice, określone w „Planie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska”

- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy.
6. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **11.KDW** ustala się lokalizację drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **12.KDD** ustala się lokalizację drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.
Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **13.KDL** ustala się lokalizację lokalnej drogi publicznej, w liniach rozgraniczających zgodnie, z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.
Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.
9. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **14.KDZ** ustala się lokalizację drogi zbiorczej, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.
Dopuszcza się budowę przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **15.KDS** ustala się lokalizację drogi ekspresowej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych wraz z terenami przeznaczonymi pod węzły drogowe, drogi lokalne, drogi serwisowe, ścieżki rowerowe, a także niezbędną infrastrukturę techniczną i technologiczną, mającą na celu zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach objętych ochroną akustyczną.

Prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi ekspresowej. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi krajowej.

Zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów (wolnostojących oraz umieszczonych na dachach, elewacjach budynków lub obiektach małej architektury) skierowanych do użytkowników drogi ekspresowej S5 lub mogących rozpraszać ich uwagę.

11. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **16. RE** ustala się możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej zgodnie z poniżej ustalonymi zasadami:

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się zabudowę obiektami infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- b) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- c) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej leżącej poza granicami planu, powiązanej z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- d) ustala się rolnicze wykorzystanie terenu leżącego poza obiektami infrastruktury technicznej,

2) wskaźników zagospodarowania terenu nie ustala się – obiekty liniowe infrastruktury technicznej,

3) maksymalna wysokość obiektów – do 50,0 m,

4) w przedmiocie miejsc do parkowania nie podejmuje się ustaleń,

5) nie wyznacza się linii zabudowy,

6) nie określa się gabarytów obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

12. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **17.EE** ustala się możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej zgodnie z poniżej ustalonymi zasadami:

- 1) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się zabudowę obiektami infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - b) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - c) dostępność komunikacyjna z drogi zbiorczej - jednostka 14.KDZ,
 - d) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami §11 ust 1 pkt 1,
 - e) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40 %,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna - 0,4,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 50,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych – 5 miejsc postojowych,
- 5) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - 10,0 m od granic jednostki z drogą zbiorczą - jednostka 14.KDZ,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - 10,0 m od granic jednostki z jednostką 15.KDS,
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) kubaturowych
 - jednokondygnacyjne z dachami dwuspadowymi lub płaskimi,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – do 20,0 m,
 - b) infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - wysokość do najwyższego punktu obiektu – do 50,0 m,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy.

Rozdział 7

Granice i sposoby 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 oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 15.1. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

2. W zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 8

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

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 14, o przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego ($90^{\circ} \pm 15\%$) do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów działek nie mniejszych niż 30 m;
2. Podział nieruchomości z przeznaczeniem pod tereny komunikacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

1. Zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Możliwość wznoszenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasie zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S-5, o szerokości 230,0 m od krawędzi jezdni tej drogi, oznaczonym na rysunku planu – pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach o ochronie środowiska.
4. Dopuszczalne gabaryty zabudowy, w szczególności wysokości budynków i obiektów, określone dla poszczególnych jednostek w § 14, wynikają z ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, dotyczących otoczenia lotniska Strzyżewice k/Leszna.
5. Ograniczenie wysokości wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, określone dla poszczególnych jednostek w § 14, a w przypadku dróg – ich skrajnie - wynikają z przepisów odrębnych i parametrów normatywnych.
6. Zakaz lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, w szczególności: wysypisk odpadów, otwartych kompostowni, stawów hodowlanych.
7. W pobliżu istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych należy zachować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

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

- § 18.1. Ustala się połączenie komunikacyjne terenów objętych planem z realizowaną drogą ekspresową S5, wyłącznie poprzez układ realizowanych dróg serwisowych, modernizowanej drogi zbiorczej 14.KDZ i modernizowanej drogi wewnętrznej 11.KDW oraz projektowanej publicznej drogi lokalnej 13.KDL i projektowanej drogi dojazdowej 12.KDD.
2. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do realizowanej drogi ekspresowej S5.
 3. Ustala się włączenie publicznej drogi lokalnej (jednostka 13.KDL) do ronda wschodniego węzła „Święciechowa” znajdującego się poza obszarem planu po zakończeniu realizacji drogi ekspresowej S-5.
 4. Ustala się poniżej wskazane zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych terenu objętego planem, odbywać się będzie docelowo z projektowanej sieci, tworzącej pierścieniowy układ sieci wodociągowej, z hydrantami do celów przeciwpożarowych o parametrach o średnicy nominalnej DN 100 lub DN 150,
- 2) dopuszcza się zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców, jak budowa ujęć wodnych i zbiorników retencyjnych na terenie nieruchomości inwestora,
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie działki budowlanej i ich wywóz do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej, dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków przemysłowych,
 - d) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - e) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – poprzez indywidualny system zaopatrzenia w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie elektroenergetyczne obszaru objętego planem z projektowanego Głównego Punktu Zasilania – jednostka 17.EE poprzez stacje transformatorowe i linie średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,
 - c) dopuszcza się możliwość budowy stacji 110 kV/SN w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej,

- d) dopuszcza się budowę infrastruktury elektroenergetycznej: linii WN-110 kV – zasilającej przewidywaną stację 110 kV/SN,
 - e) dopuszcza się budowę infrastruktury SN-15 kV oraz nn-0,4 kV w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej,
 - f) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych: słupowych na terenach ogólnodostępnych z dostępem i dojazdem z dróg publicznych lub stacji kubaturowych, których lokalizację należy przewidzieć na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych,
 - g) grunty pod stacje transformatorowe mogą być wydzielane w ramach poszczególnych jednostek o powierzchni działek mniejszej niż określono w § 14,
 - h) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację podziemnych linii 110 kV bez wyznaczenia ich przebiegu na rysunku planu,
- 6) dopuszcza się doprowadzenie sieci telekomunikacyjnej do terenów objętych planem,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się selektywne gromadzenie w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.

§ 20. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % z wyjątkiem jednostek 7.WS, 11.KDW, 12.KDD, 13.KDL, 14.KDZ i 15.KDS, dla których ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 21. Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmian lub nowelizacji przepisów.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

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

.....

Uzasadnienie
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Świąciechowa
z dnia 2019 r.

W oparciu o ustawową procedurę planistyczną, zgodnie z Uchwałą nr XVII/83/2015 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Świąciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu miejscowego jest przekształcenie terenów upraw polowych - na tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, usługową, produkcyjną, składową i magazynową.

Teren objęty planem usytuowany jest na północny wschód od miejscowości Świąciechowa, w rejonie granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i w sąsiedztwie realizowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945, ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081).

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „ABC” w dniu 02.02.2016 r., a obwieszczenie zostało wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Świąciechowa w dniach od 29.01.2016 r. do 18.03.2016 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Świąciechowa.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - pismem nr ZP.6721.2.2016 z dnia 29.01.2016 r. zawiadomiono instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Świąciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.46.2016.AO.1 z dnia 1 marca 2016 r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lesznie pismo nr ON.NS-72/11/3-39/16 z dnia 2 marca 2016 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.

Zgodnie z art. 55. ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko - podsumowano procedurę wyboru przyjętego dokumentu.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne opinie właściwych organów wymienionych w art. 57 i 58 ww. ustawy.

Na podstawie art. 17 pkt 6 litera a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Świąciechowa uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 litera b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Świąciechowa uzyskał uzgodnienia projektu planu od właściwych organów i instytucji.

Uwagi i zalecenia zawarte w opiniach i uzgodnieniach zostały wprowadzone w formie niezbędnych zmian do projektu planu.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 16.10.2017 r. do 16.11.2017 r.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „ABC” w dniu 04.10.2017 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Świąciechowa, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Gminy Świąciechowa w dniach od 04.10.2017 r. do 07.12.2017 r.

W dniu 25.10.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W dniu 07.12.2017 r. do Urzędu Gminy Świąciechowa wpłynęło pismo z załączoną odrębną stroną zawierającą podpisy 9 osób fizycznych:

Pismo dotyczy zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Świąciechowa - rejon granicy z miastem Leszno, gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5.

Mimo formalnych uchybień przedmiotowe pismo potraktowano jako uwagę do projektu planu.

Uwaga została **uwzględniona w części** dotyczącej dopisania do projektu planu zakazu prowadzenia działalności polegającej na gromadzeniu, przetwarzaniu i segregacji odpadów – dopisano w dziale II, rozdział 1 § 8 pkt 1 i 3.

Powyższa **uwaga nie została uwzględniona w części** dotyczącej wprowadzenie dodatkowych ustaleń w zakresie ochrony środowiska, gdyż wynikają one z przepisów odrębnych.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.10.2017 r. do 16.11.2017 r. został zmieniony ze względu na napływające do gminy protesty społeczne i ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 16.07.2018 r. do 14.08.2018 r.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „ABC” w dniu 04.07.2018 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Świąciechowa, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Gminy Świąciechowa w dniach od 04.07.2018 r. do 05.09.2018 r.

W dniu 08.08.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

Uwagi można było składać w terminie do 05.09.2018 r.

W dniach od 03.09.2018 r. do 05.09.2018 r. do Urzędu Gminy Świąciechowa wpłynęła 1 uwaga osoby prawnej oraz 66 uwag osób fizycznych do projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Świąciechowa - rejon granicy z miastem Leszno, gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5.

Uwaga osoby fizycznej z dnia 05.09.2018 r. dotycząca dopisania w § 5 ust. 1 pkt 14 tekstu projektu planu - zapisu „i kominy” - została **uwzględniona w całości**.

Uwagi 27 osób fizycznych (wpływ do tut organu w dniach od 03.09.2018 r. do 05.09.2018 r.) zostały **uwzględnione w części** dotyczącej zachowania zapisów przedstawionych w projekcie planu dotyczących zakazu lokalizacji innych niż fotowoltaika inwestycji z zakresu OZE w jednostce 2.Pu.

Uwagi wyżej wymienionych osób zostały **nie uwzględnione w części** dotyczącej zaostrożenia zapisów dla jednostki 2.Pu poprzez dopisanie bezwzględnego zakazu inwestycji OZE – innych niż fotowoltaika, gdyż zapisy projektu planu są wystarczające i nie pozwalają na lokalizację innych niż fotowoltaika inwestycji z zakresu OZE.

Uwaga osoby prawnej oraz 39 uwag osób fizycznych, zostały **nie uwzględnione w całości** ponieważ są one w pełni nieuzasadnione.

Z § 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikają kompetencje Gminy w zakresie przeznaczania i zasad zagospodarowania terenu.

Zapisy dotyczące jednostki 2.Pu nie naruszają ustaleń Studium oraz nie powodują ograniczeń możliwości zabudowy, czyli prawa własności.

Projekt planu przekazano Radzie Gminy do uchwalenia wraz listą nieuwzględnionych uwag. Na posiedzeniu Komisji Rady w dniu 09.10.2018 r. wprowadzono autopoprawki do tekstu projektu planu, które wynikały z faktu, iż zapisy projektu planu naruszały ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa.

Uchwałą Nr XLVI/365/2018 z dnia 11 października 2018 r. Rada Gminy Świąciechowa przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Świąciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5.

Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr KN-I.4131.1.594.2018.4 z dnia 15 listopada 2018 r. Wojewoda Wielkopolski stwierdził nieważność powyższej uchwały.

Organ Nadzoru stwierdził między innymi, iż nie spełniono obowiązku powtórzenia w niezbędnym zakresie procedury planistycznej określonej w art. 17 po dokonaniu autopoprawek.

Uwzględniono uwagi wynikające z Rozstrzygnięcia Nadzorczego i wyłożono projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21.01.2019 r. do 20.02. 2019 r.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „ABC” w dniu 09.01.2019 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Świąciechowa, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Gminy Świąciechowa w dniach od 07.01 2019 r. do 25.03.2019 r.

W dniu 30.01.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

Uwagi można było składać w terminie do 13.03.2019 r.

W dniach od 21.02.2019 r. do 13.03.2019 r. do Urzędu Gminy Świąciechowa wpłynęły 2 uwagi osób prawnych oraz 8 uwag osób fizycznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Świąciechowa - rejon granicy z miastem Leszno, gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5.

Dwie uwagi osób prawnych oraz osiem uwag osób fizycznych, zostały **nie uwzględnione w całości** ponieważ są one w pełni nieuzasadnione.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Świąciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5, przedłożono Radzie Gminy Świąciechowa, celem uchwalenia.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa.

W planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury uwzględniono biorąc pod uwagę zapotrzebowania gabarytowe oraz trendy współczesnej architektury obiektów przemysłowych poprzez ustalenia zawarte w §14 dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, zostaną osiągnięte poprzez zastosowanie wynikających z ustaleń planu miejscowego, zapisów dotyczących gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy i powierzchni nowo wydzielanych działek.
- 3) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono ustalając na terenach o wysokich klasach bonitacyjnych oznaczonych symbolami 9.Ru i 10Ru - przeznaczenie pod tereny lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów związanych i przeznaczonych tylko i wyłącznie do celów produkcji rolniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego wraz z urządzeniami służącymi do przechowywania i magazynowania produktów rolniczych.
Zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi. Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej lub własnych ujęć, uwzględniając wymagane zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych.
Zaopatrzenie w ciepło - poprzez dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem paliw charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisyjnymi i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokimi stopniem sprawności.
Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających ochrony akustycznej. W bezpośrednim sąsiedztwie nie występują również tereny wymagające ochrony akustycznej.
- 4) W przedmiocie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wyznaczono granice terenu położonego w strefie „W” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
Nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniono poprzez ustalenie w § 18 tekstu uchwały zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych docelowo z sieci wodociągowej z dopuszczeniem budowy ujęć wodnych i zbiorników retencyjnych na terenie nieruchomości inwestora.

Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej oraz ustalenie selektywnego gromadzenia odpadów w specjalistycznych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi. W § 14 tekstu uchwały ustalono ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wyznaczono minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego.

- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni, uwzględniono poprzez określenie przyszłościowych dochodów Gminy w postaci renty planistycznej i podatków od nieruchomości.
- 7) Prawo własności, zostało uwzględnione w § 7 tekstu uchwały poprzez zapewnienie możliwości wtórnego podziału i łączenia działek.
Nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym aby uniknąć generowania wydatków Gminy związanych z procedurą podziałową w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poprzez przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa. Wyżej wymienione organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa Państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego, zrealizowano w zakresie przeznaczenia terenu pod budowę niezbędnej infrastruktury technicznej dla zaspakajania interesu publicznego. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podjęto ustaleń.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez dopuszczenie uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną powiązaną z układem zewnętrznym.
- 11) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
W trakcie prowadzenia procedury planistycznej nad sporządzeniem projektu planu, zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:
 - a) ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicy głośniei Urzędu Gminy Świąciechowa i zawiadomienia właściwych organów i instytucji o przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
 - b) ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicy głośniei Urzędu Gminy Świąciechowa i przy użyciu środków komunikacji elektronicznej o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminach i miejscu dyskusji publicznych nad przyjętymi w planie rozwiązaniami i możliwości składania uwag do projektu planu,
 - c) zorganizowanie w dniu 25.10.2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - d) zorganizowanie w dniu 08.08.2018 r. ponownej dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) zorganizowanie w dniu 30.01.2019 r. ponownej dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 12) Jawność i przejrzystość procedur planistycznych zachowano poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uzyskano poprzez ustalenie budowy sieci wodociągowej i dopuszczenie własnych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania zważono interes publiczny i interesy prywatne poprzez dokonanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych na etapie czynności poprzedzających podjęcie uchwały Rady Gminy Święciechowa w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Święciechowa - rejon granicy z Miastem Leszno, Gminą Lipno i planowanego głównego węzła drogi ekspresowej - S5.

Sporządzając projekt planu miejscowego uwzględniono wymogi ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) zlokalizowanie terenów pod zabudowę przemysłową w bezpośrednim sąsiedztwie głównego węzła drogowego realizowanej drogi ekspresowej S-5, ograniczy do minimum transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) możliwość wykorzystania istniejących lokalnych, publicznych środków transportu zbiorowego,
- 3) zadbanie, aby odległość wyznaczonych terenów zabudowy usługowej umożliwiała swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) zlokalizowanie nowej zabudowy usługowej poza obszarem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych ze względu na charakter dopuszczonych w planie inwestycji oraz ze względu na brak w gminie wyznaczonych terenów pod funkcje przemysłowo – usługowe,
- 5) zlokalizowanie nowej zabudowy przemysłowo - usługowej na obszarze z bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz możliwością wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne i gazowe poprzez ich rozbudowę oraz dostępem do sieci elektroenergetycznej poprzez planowaną budowę głównego punktu zasilania.

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

Wpływ opracowania planu na finanse publiczne w tym budżet Gminy zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która wskazuje konieczność poniesienia jednorazowych wydatków ze strony Gminy, a jednocześnie obrazuje coroczne dochody z tytułu wpływu podatków.

Art. 15 ust. 1 ustawy mówi o tym, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

Procedurę planistyczną prowadzono zgodnie z ustawą i do publicznego wglądu wyłożono część tekstową i graficzną projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

Realizacja ustaleń planu miejscowego przyczyni się do racjonalnego prowadzenia gospodarki przestrzennej w gminie, co jest podstawowym zadaniem władz samorządowych.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Święciechowa uchwały w przedmiotowej sprawie jest w pełni uzasadnione.