

**SYNTEZA
ORAZ UZASADNIENIE
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Święciechowa 2020

Projekt zmiany Studium - zwany dalej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” obejmuje 10 zmian dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa” przyjętego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa, z dnia 26 października 2017 r.

1. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 7 lit. d).

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Intensyfikacja procesów urbanistycznych wynikających ze strategicznej inwestycji w gminie jaką jest zrealizowana droga krajowa S-5 relacji Wrocław - Poznań - w ramach obrębów geodezyjnych: Gołanice, Henrykowo, Krzycko Małe, Lasocice, Strzyżewice, Święciechowa.

1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

Istniejące wskaźniki zagospodarowania terenu uzupełniono o nowe oznaczenia – jednostki Ks i Uc wyróżnione kolorem zielonym.

Symbol	Rodzaj zabudowy	Minimalna wielkość działki budowlanej	Minimalny udział terenu biologicznie czynnego	Maksymalny procent zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi *	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.	
Ms	Tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o miejskim charakterze (Święciechowa)	dla zabudowy wolnostojącej	300,0 m ²	20 %	50 %	15,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde 30,0 m ² powierzchni usługowej,
		dla zabudowy bliźniaczej	200,0 m ²	15 %	60 %		
		dla zabudowy szeregowej	100,0 m ²	10 %	80 %		
M	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej	dla zabudowy wolnostojącej	500,0 m ²	60 %	30 %	15,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż
		dla zabudowy bliźniaczej	300,0 m ²	40 %	40 %		
		dla zabudowy szeregowej	200,0 m ²	20 %	60 %		
Mn	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej	dla zabudowy wolnostojącej	350,0 m ²	60 %	30 %	10,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie w tym garaż
		dla zabudowy bliźniaczej	250,0 m ²	40 %	40 %		
		dla zabudowy szeregowej	150,0 m ²	20 %	60 %		
Mw	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie wielorodzinnej	1000,0 m ²	30 %	60 %	15,0 m	minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w tym garaż,	
MnU	Tereny zabudowy mieszkaniowej o dominującej zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	800,0 m ²	20 %	50 %	12,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno	

	(mieszkaniowo – usługowe).					mieszkanie w tym garaż oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m ² powierzchni usługowej,
MI	Tereny zabudowy letniskowej	250,0 m ²	50 %	30 %	7,0 m	minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie
Ru	Tereny o wiodącej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	1000,0 m ²	20 %	60 %	15,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 40,0 m ² powierzchni usługowej,
U	Tereny zabudowy usługowej	800,0 m ²	20 %	50 %	9,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m ² powierzchni usługowej,
Us	Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki	1500,0 m ²	50 %	40 %	15,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
Up	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	1000,0 m ²	20 %	60 %	20,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m ² powierzchni usługowej lub na 3 zatrudnionych,
P	Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów	2000,0 m ²	15%	65 %	20,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 300 m ² powierzchni produkcyjnej, składów i magazynów
Pu	Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	1000,0 m ²	10 %	70 %	20,0 m z wyjątkiem terenu OZE – gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów wyższych, zgodnie z przepisami odrębnymi	minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m ² powierzchni lub na czterech zatrudnionych,

Wz	Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
No	Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
E	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki	1500,0 m ²	40 %	40 %	50,0 m	minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych
Zp	Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworsko – parkowe	500,0 m ²	80 %	10 %	6,0 m z wyjątkiem lokalnych dominant architektonicznych	nie ustala się
Zc	Tereny cmentarzy	1000,0 m ²	20 %	70 %	5,0 m	nie ustala się
Zd	Tereny ogrodów działkowych (dopuszcza się stosowanie lokalnych przepisów szczególnych)	200,0 m ²	70 %	20 %	9,0 m	nie ustala się
Kl	Tereny komunikacji lotniczej (poszerzenie lotniska)	1500,0 m ²	60 %	30%	15,0 m	nie ustala się
Ks	Tereny komunikacji samochodowej	1000,0 m ²	20 %	70 %	3,0 m	dla samochodów osobowych i autokarów oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
Uc	Tereny pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² .	4000,0 m ²	10 %	70 %	20,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 30,0 m ² powierzchni usługowej, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia dotyczące obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Ustalenia Studium dotyczące ochrony środowiska oraz zdrowia i życia ludzi winny być uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Ustalenia dotyczące obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie działania w obrębie obiektów lub terenów objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Z uwagi na wartości zabytkowe zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miejscowości Świąciechowa oraz zespołów pałacowo-parkowych, dworskich i folwarcznych oraz kościelnych z terenu Gminy Świąciechowa, inwestycje o znacznych wysokościach i gabarytach, które mogłyby zostać usytuowane w sąsiedztwie zabytków, a także w ich otoczeniu powinny być poprzedzone sporządzeniem opracowania krajobrazowo-widokowego. Dokumentacja taka powinna zawierać analizę stanu istniejącego, w tym uwarunkowania wysokościowe terenu i określenie potencjalnej widoczności inwestycji z określeniem jej wpływu na zabytki oraz obejmować wnioski dotyczące ochrony istniejącego krajobrazu kulturowego, przy szczególnym uwzględnieniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ich wzajemnego powiązania przestrzenno-kompozycyjnego.

Na terenach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej.

Na obszarze występowania stanowisk archeologicznych zakres ochrony określają przepisy odrębne.

W przypadku prowadzenia prac ziemnych i natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

4. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zmiany Studium dokonano uwzględniając wnioski złożone w trybie sporządzania zmiany, wynikające z aktualnych trendów gospodarczych, w szczególności ze zrealizowanej na terenie gminy drogi ekspresowej S-5 relacji Poznań - Wrocław. Nowe przebiegi tras komunikacyjnych generują nowe tereny pod funkcje związane z działalnością gospodarczą. Studium uwzględnia przygotowanie nowych obszarów pod poszczególne funkcje. Dotyczy to terenów przeznaczonych pod usługi i działalność gospodarczą, dobrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, zabezpieczenie terenów pod inwestycje publiczne. Wprowadza się konsekwentne wydłużanie obszarów pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.

Planuje się rozbudowę sieci wodociągowej, w szczególności na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.

Do czasu pobudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych.

Stosowanie indywidualnych rozwiązań (oczyszczalnie przydomowe) powinno dotyczyć tylko tych terenów, które z przyczyn ekonomicznych nie są przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

W przypadku ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla cieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym one powstają.

Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej, zwłaszcza na terenach, gdzie nie ma warunków do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek.

Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej, wskazując jako rozwiązanie korzystniejsze dla retencji, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych na własnym terenie.

Dla terenu gminy Świąciechowa przewiduje się:

- 1) wykorzystanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) budowę stacji transformatorowych słupowych na terenach ogólnodostępnych z dostępem i dojazdem z dróg publicznych lub stacji transformatorowych, których lokalizację należy przewidzieć na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych;
- 3) budowę infrastruktury elektroenergetycznej SN-15 kV oraz nn-0,4 kV w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej;
- 4) dopuszcza się możliwość przebudowy, remontu oraz budowy nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

W zakresie sieci gazowych zachowuje się istniejący układ sieci gazowej i dopuszcza się jego rozbudowę.

5. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ustala się zachowanie ciągłości ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych. Wprowadzenie funkcji zieleni parkowej w połączeniu z istniejącymi terenami zielonymi, umożliwi zorganizowanie zróżnicowanych form przestrzeni publicznych – alei, miejsc spotkań, skwerów, placów zabaw itp.

6. Ustalenia dotyczące obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Przez Gminę Świąciechowa przebiega droga krajowa nr 12 zaliczana do dróg klasy GP oraz droga ekspresowa S-5.

Dojazd do drogi ekspresowej S5 możliwy jest poprzez węzły drogowe i drogi serwisowe.

Dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 323 - klasy technicznej głównej (G), utrzymuje się istniejące granice pasa drogowego. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

Drogi powiatowe będą podlegały sukcesywnej rozbudowie i modernizacji.

Obsługę kolejowego ruchu pasażerskiego gminy zapewnia węzeł kolejowy Leszno.

Zachowuje się istniejące szlaki rowerowe przebiegające przez teren gminy Świąciechowa. Istniejące ścieżki rowerowe planuje się sukcesywnie rozbudowywać.

7. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

Nie wyznacza się terenów, dla których należy obowiązkowo sporządzić plany miejscowe.

8. Ustalenia dotyczące obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Droga ekspresowa S-5 powoduje zainteresowanie terenami atrakcyjnymi inwestycyjnie, położonymi szczególnie w pobliżu węzłów komunikacyjnych. Rozpatrując wnioski wpływające do Urzędu Gminy, o sporządzenie planów miejscowych dotyczących nowego przeznaczenia terenów, wyznaczono w Studium nowe tereny inwestycyjne pod działalność produkcyjną, usługową, składów i magazynów oraz pod działalność sportowo – rekreacyjną.

9. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Zmiany w strukturze przestrzennej gminy zapewniające jej rozwój powodują konieczność wyznaczania nowych terenów pod działalność gospodarczą, usługową, przeznaczając użytki rolne na cele nierolnicze.

10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na terenie gminy nie występują obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Nie występują na terenie gminy.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remedjacji.

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remedjacji.

14. Obszary zdegradowane.

Na terenie gminy Święciechowa nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W obrębie granic administracyjnych gminy Święciechowa nie występują tereny zamknięte.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na terenie gminy Święciechowa nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych.

Uzasadnienie

zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań
w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Świąciechowa

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej Gminy, Rada Gminy Świąciechowa podjęła uchwałę Nr XLV/352/2018 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa.

Rozwój Gminy związany z przebiegiem drogi ekspresowej S-5 stwarza zainteresowanie pozyskiwaniem nowych terenów przeznaczonych szczególnie pod działalność usługową i produkcyjną sprzyjającą rozwojowi gminy.

Przedmiotowe Studium wyznacza nowe tereny inwestycyjne i stwarza możliwość sporządzania w zależności od potrzeb - planów miejscowych pod inwestycje zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach.

Projekt Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Studium obejmuje zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa” przyjętego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świąciechowa, z dnia 26 października 2017 r.

Ze względu na brak standardowej i aktualnej prezentacji kartograficznej w skali 1:10000 (mapy topograficznej) obejmującej teren gminy Świąciechowa według bazy obiektów topograficznych (BDOT10k) i obowiązującego układu odniesień przestrzennych (PUWG 1992) - jako podkładową mapę referencyjną do sporządzenia zmiany Studium przyjęto wizualizację wykonaną w oparciu o warstwy wektorowe z BDOT10k udostępnione przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego (licencja nr DG-I-2.7522.2.41.2015_30_P z dnia 10.11.2015 r.).

Dla opracowania Studium wykorzystano następujące materiały :

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.),
- Uchwała Nr XLV/352/2018 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Świąciechowa,
- analizy środowiskowe, społeczne, demograficzne i ekonomiczne,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa zatwierdzone Uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świąciechowa, z dnia 26 października 2017 r.
- zbiór danych egib_dlk.gml,
- bank Danych Lokalnych GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>,
- baza danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), 2015. Starosta Leszczyński,
- baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k), 2015. Marszałek Województwa Wlkp.
- Geoserwis GDOŚ. WFS serwer: <http://sdi.gdos.gov.pl/wfs>,
- mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. RZGW Wrocław 2015 (wersja numeryczna),
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące na terenie gminy):
- projekt drogi ekspresowej S-5 relacji Poznań Wrocław na odcinku Kaczkowo – Reńsko,

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, uchwalony przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą Nr V/70/19 z dnia 25.05.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019, poz. 4021),
- Strategia Rozwoju Gminy Świąciechowa na lata 2010-2019. Uchwała Nr XXXIV/ 240 /2010 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 29 października 2010 roku,
- Raport o stanie Gminy Świąciechowa opracowany w ramach prac doradczych Fundacji „Partnerzy dla Samorządu” – czerwiec 2010 r.,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Świąciechowa - Aktualizacja (Uchwała Rady Gminy Świąciechowa Nr XXII/179/2013 z dnia 7 marca 2013 r.),
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami,
- wykaz zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków,
- rejestr zabytków województwa wielkopolskiego dostępny na stronie internetowej <http://poznan.wuoz.gov.pl/rejestr-zabytkow> ,
- wnioski do zmiany Studium z instytucji uzgadniających i opiniujących.

Projekt Studium został przesłany do opiniowania i uzgodnień i uzupełniony o zapisy wniesione przez organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Projekt Studium został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.02.2020 r. do 10.03.2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Świąciechowa, o czym społeczeństwo zostało poinformowane poprzez ogłoszenie w prasie, poprzez obwieszczenie wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy i na stronie internetowej.

W dniu 04.03.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami.

Osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu Studium w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10.04.2020 r. Uwagi należało składać na piśmie do Wójta Gminy Świąciechowa z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa przedłożono Radzie Gminy Świąciechowa, celem uchwalenia.