

-projekt-
UCHWAŁA NR/...../2024
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA
z dnia 14 listopada 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Święciechowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) **w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Z 2023 r. poz. 1688)** oraz w związku z uchwałą Nr XLIII/395/2022 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Święciechowa, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa (przyjętego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 października 2017 r. i zmienionego uchwałami Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Święciechowa z dnia 26 marca 2024 r.), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Święciechowa, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest pomiędzy drogą powiatową 3903P prowadzącą w stronę miejscowości Krzycko Małe, a Jeziorem Krzyckim, zgodnie z granicami określonymi na części graficznej planu, o której mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwana dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
 - 5) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV;
 - 6) strefa zieleni nadbrzeżnej.
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i nazwami przeznaczenia:
- 1) **US-UT-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub zieleni urządzonej;
 - 2) **US-KOP** – teren usług sportu i rekreacji lub parkingu;
 - 3) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Krzycko Małe, wpisanej do rejestru zabytków,
 - 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
 - 3) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice”.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków określonych po obrysie zewnętrznym budynku (wyznaczonym skrajnym obrysem ścian zewnętrznych), z tym że **do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się** powierzchni elementów drugorzędnych jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (określony skrajnym obrysem ścian zewnętrznych) na powierzchnię terenu, z tym że **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; **jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się** obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, urządzenia budowlane;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a i b oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
 - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

- b) dopuszcza się części budynku takie jak: schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków;
- 6) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 5. W planie nie określa się:

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

Rozdział 2

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

- § 6.1.** W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych.
2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4.
- § 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody, a także ochrony i kształtowania krajobrazu:
- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice” – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, w tym ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
 - 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik między morenowy Leszno” – ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 18**;
 - 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych;

- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **US-UT-ZP i US-KOP**, obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wokół Jeziora Krzyckiego;
- 2) obszar objęty planem położony jest częściowo - zgodnie z oznaczeniem przyjętym na rysunku planu - w strefie ochrony konserwatorskiej układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Krzycko Małe.
2. Strefy, o których mowa w ust. 1 wynikają z wpisu do rejestru zabytków, a wszelka działalność inwestycyjno-budowlana wymaga zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
3. Zabudowa na obszarze opracowania planu winna stanowić nawiązanie do zabudowy historycznej - obowiązują zasady kształtowania zabudowy w tym maksymalna wysokość zabudowy oraz forma kształtowania dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§14 i §15**.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 12 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji
 - b) 99 500 m² w przypadku pozostałych działek
- 2) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 35 m przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 10.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, a także w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów obowiązują:

- 1) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, oznaczona na rysunku planem w odległości 150 m od cmentarza, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ograniczeń korzystania z terenu;
- 2) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii:
 - a) napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 22 m, licząc po 11 m od osi linii w obu kierunkach,
 - b) napowietrznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach,
 - c) napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV, o szerokości 7 m, licząc po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach,
 - d) kablowych średniego 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV o szerokości 0,5 m licząc po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach.
2. Pasy technologiczne od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV, są dodatkowo uwidocznione na rysunku planu, jednocześnie dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami § 19; w przypadku

- skablowania linii napowietrznej, likwidacji bądź zmiany przebiegu linii, oznaczenie graficzne nie ma zastosowania, a szerokości i przebieg pasów technologicznych należy określić na podstawie stanu faktycznego zgodnie z ust. 1.
3. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
 4. Obowiązują przepisy odrębne wynikające z sąsiedztwa obszaru opracowania planu z wodami powierzchniowymi (Jeziro Krzyckie), ciekami naturalnymi (Krzycki Rów) oraz rowem melioracyjnym ujętym w ewidencji melioracji wodnych.
- § 11. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się, że dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe do granic obszaru opracowania planu drogi publiczne.
- § 12. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:
- 1) obszar opracowania planu uznaje się przestrzenią publiczną – obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3 dla poszczególnych terenów.
 - 2) obszar opracowania planu stanowi granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- § 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0,1%.

Rozdział 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

- § 14.1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1US-UT-ZP**, opisany jako *teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub zieleni urządzonej*, przeznaczają się pod:
- 1) **usługi sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć obiekty i urządzenia służące działalności sportowo - rekreacyjnej, takie jak: budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: boiska, korty, bieżnie, trybuny, kąpieliska, skateparki i lodowiska, place zabaw oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
 - 2) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: mariny, plaże, wypożyczalnie sprzętu wodnego oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
 - 3) **zieleni urządzonej** – przez którą należy rozumieć park składający się z zieleni wysokiej, średniej i niskiej wraz z obiektami małej architektury oraz ciągami pieszymi i rowerowymi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się towarzyszącą zabudowę usługową związaną z obsługą obiektów sportu i rekreacji lub turystyki - przez którą należy rozumieć obiekty towarzyszące jak: szatnie i sanitariaty, usługi gastronomii, a także drobnego handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,2;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,01;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,4;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt. 5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%;
 - 5) w strefie zieleni nadbrzeżnej oznaczonej na rysunku planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%, jednocześnie ustala się, że dominującą formą wykorzystania strefy stanowi zielenią wysoka;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 7, mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 9 metrów;
 - 7) dachy budynków należy kształtować o symetrycznym nachyleniu głównych połączeń dachowych, o kącie nachylenia od 35° do 45°; ustala się pokrycie dachów stromych materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny; obowiązuje pokrycie w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym;
 - 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się zgodnie z §9;
 - 10) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
 - c) lokalizacje miejsc parkingowych należy zapewnić na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US-KOP**.

§ 15.1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1US-KOP**, opisany jako *teren usług sportu i rekreacji lub parkingu*, przeznacza się pod:

- 1) **usługi sportu i rekreacji** – przez które należy rozumieć budowle i terenowe urządzenia służące działalności sportowo - rekreacyjnej, takie jak: boiska, korty, bieżnie, trybuny, kąpieliska, skateparki i lodowiska, place zabaw oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji;
- 2) **parking**, przez który należy rozumieć parking terenowy w szczególności służący obsłudze terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UT-ZP** wraz z

- dojściami i dojazdami, w tym dojazdami do ternu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UT-ZP** oraz zielenią towarzyszącą.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się zakaz realizacji budynków.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 30%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu określonego zgodnie z przepisami odrębnymi do najwyższego punktu obiektów budowlanych, wynosi 9 metrów;
 - 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się zgodnie z §9;
 - 4) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

- § 16.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD** i **2KD**, opisane jako *teren komunikacji drogowej publicznej* przeznacza się pod poszerzenia przyległych pasów dróg powiatowych wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokości poszerzeń pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
 - 2) w ramach urządzeń towarzyszących, dopuszcza się: sieci techniczne, chodniki i drogi rowerowe.

Rozdział 4

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

- § 17.1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o rozbudowę istniejącej, rozdzielczej sieci wodociągowej.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.
- § 18.1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi lub roztopowymi, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) odprowadzanie ścieków należy realizować w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków.
 - 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych, a także rozwiązania i urządzenia wodne

- zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych winno następować zgodnie w wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.
 3. Od rurociągu tłoczego kanalizacji sanitarnej Ø 110 mm, należy zachować pas wolny od zabudowy i zadrzewień, po 1,5 m od skrajnej krawędzi sieci w obu kierunkach.
 4. Przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić wymogi wynikające z istniejących urządzeń melioracji wodnych w tym sieci drenarskiej.
- § 19.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.
2. Dopuszcza się, budowę, rozbudowę i przebudowę (w tym skablowanie) rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.
- § 20. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:
- 1) ze zbiorników stałych;
 - 2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, o minimalnej średnicy 25mm.
- § 21. Zaopatrzenie w energię cieplną należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.
- § 22 Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
- § 23. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Urbańska

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr/...../2024 Rady Gminy z dnia 14 listopada 2024 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świąciechowa.**

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XLIII/395/2022 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla działki nr ewid. 182/4 obr. Krzycko Małe, gmina Świąciechowa.**

Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię ok. 9,96 ha i obejmuje wyłącznie jedną działkę o numerze ewidencyjnym 182/4, położoną pomiędzy drogą powiatową 3903P prowadzącą w stronę miejscowości Krzycko Małe, a Jeziorem Krzyckim. Aktualnie działka posiada rolniczy charakter i jest użytkowana w formie łąki. Część obszaru opracowania, a w szczególności przyległa do linii brzegowej jeziora jest zadrzewiona. Ponadto na obszarze opracowania występuje napowietrzna linia średniego napięcia, biegnąca równolegle do drogi powiatowej, a także odcinek linii napowietrznej wysokiego napięcia, który przecina obszar planu w jego południowej części. Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem planu jest ustalenie przeznaczenie terenu pod lokalizację usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki. Dodatkowo wskazano teren predysponowany pod lokalizację niezbędnych parkingów terenowych (oznaczony symbolem 1US-KOP). Należy podkreślić, że formy zieleni urządzonej zostały uznane jako równorzędne przeznaczenie dla znacznej części obszaru planu (na terenie oznaczonym symbolem 1US-UT-ZP). Dodatkowo wzdłuż linii brzegowej wyznaczono strefę zieleni nadbrzeżnej, gdzie wprowadzono ustalenia zmierzające do zachowania istniejącej zieleni wysokiej.

Przeznaczenia terenu związane z usługami umożliwić mają realizację rozmaitych obiektów sportu, rekreacji i turystyki. Ustalenia planu dopuszczają zarówno obiekty o charakterze kubaturowym (budynki mariny, wypożyczalnie sprzętu wodnego itp.), jaki i w formie terenowych urządzeń (boiska, korty, bieżnie, plaże itp.). Tym samym obszar objęty opracowaniem planu stanowić będzie miejsce realizacji usług o charakterze publicznym, związanym z rozwojem i podnoszeniem standardów życia mieszkańców gminy.

W przedmiotowym planie wyznaczono następujące tereny oznaczone symbolami:

- 1) **US-UT-ZP** – *teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub zieleni urządzonej,*
- 2) **US-KOP** – *teren usług sportu i rekreacji lub parkingu,*
- 3) **KD** – *teren komunikacji drogowej publicznej.*

Należy podkreślić, że ustalone w przedmiotowym planie przeznaczenia są w pełni zgodne z kierunkami zagospodarowania, określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa (przyjętym uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 października 2017 r. i zmienionym uchwałami Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. i LXXI/617/2024 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 marca 2024 r.), gdzie obszar planu został predysponowany do lokalizacji usług sportu, rekreacji i turystyki oraz komunikacji samochodowej (oznaczenie w Studium „Us/Ks”).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonym terenie, a także poprzez wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; Jednocześnie z uwagi występowanie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej (ŁIII, RIIIb) opracowanie planu wymagało uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w przepisach prawa;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej:
 - krajobrazu kulturowego wokół Jeziora Krzyckiego,
 - układu architektoniczno-przestrzennego miejscowości Krzycko Małe,w których obowiązują ograniczenia związane z wysokością zabudowy i formy kształtowania dachów;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, oraz wymogi wynikające z uniwersalnego projektowania, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, a także poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi, w szczególności poprzez umożliwienie (na podstawie zapisów planu) nieodpłatnego przejęcia gruntu KOWR-u na rzecz gminy;
- prawo własności – poprzez zachowanie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także rozszerzenie możliwości wykorzystania terenu poprzez umożliwienie nowych form zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez uznanie obszaru opracowania planu przestrzenną publiczną dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci telekomunikacyjnych zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszym planie;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych

urzędu i Biuletynie Informacji Publicznej informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

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

Podczas procedury pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag. Jednocześnie, ze względu na złożoną petycję mieszkańców w sprawie dotychczasowego przebiegu konsultacji, podjęto decyzję o powtórzeniu procedury wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Tym samym wydłużony został czas na zapoznanie z projektem, umożliwiono ponowny udział w dyskusji publicznej oraz dano kolejną możliwość składania uwag. Podczas procedury ponownego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 70 uwag. Pierwsza uwaga dotyczyła możliwości z dalszego rolnego korzystania z działki z uwagi na produkcję rolno zwierzęcą w dużym zakładzie rolnym. W drugiej uwadze mieszkanka Krzycka Małego wskazała, że Krzycko M. jest miejscowością o charakterze rolnym, a nie rekreacyjnym i nie wyraża zgodny na realizację inwestycji. Pozostałych 68 uwag było tej samej treści i w głównej mierze kwestionowały dopuszczone w projekcie przeznaczenie terenu, a w szczególności dające ówczesną możliwość realizacji obiektów o charakterze hotelowym (takim jak: hotele, motele, schroniska młodzieżowe, domy wczasowe itp.). Ponadto złożone uwagi postulowały o obniżenie wysokości zabudowy, a także wnosiły o dopuszczenie podziału terenu wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej. Podważały także przyjętą stawkę procentową opłaty planistycznej wynikającą z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Złożone uwagi zostały rozpatrzone zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Świąciechowa z dnia 23 września 2024 r., zawartym w wykazie uwag i załączonym do dokumentacji prac planistycznych. Tym samym w części tekstowej przedmiotowego planu wprowadzono stosowne korekty wynikające z częściowego przyjęcia wszystkich uwag.

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

W zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległej drogi powiatowej (3903P), tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania dodatkowych terenów komunikacji;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie ustala się terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;

- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych dróg służących zarówno pieszym jak i rowerzystom.

Przedmiotowy plan, w cz. północnej, obejmuje tereny położone w bliskim i bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań. Tym samym planowane uzupełnienia zabudowy, wyznaczone zostały wyłącznie od strony zabudowań wsi Krzycko Małe, dążąc do wykształcenia pełnej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie, a także uzupełnieniu istniejącej zabudowy.

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

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono wyniki analizy, o której mowa art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z dokonaną oceną dotyczącą aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, (działka predysponowana pod realizację zadań własnych gminy) nie przewiduje się dochodu z tytułu poboru podatku od nieruchomości, a także tzw. opłaty planistycznej. Z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów nowych terenów pod komunikację publiczną.

Podsumowując powyższe stwierdzenia można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z rozwojem i podnoszeniem standardów życia mieszkańców gminy i jednocześnie spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Święciechowa.

.....