

UCHWAŁA NR XIV/150/2025
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA
Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie Świąciechowa gmina Świąciechowa
w granicach określonych na załączniku graficznym**

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 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1,2 i 4 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, ze zm.) oraz art. 39 w związku z art. 54 ust 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Świąciechowa Nr LVI/503/2023 z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa gmina Świąciechowa, w granicach określonych na załączniku graficznym **Rada Gminy Świąciechowa uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Świąciechowa gmina Świąciechowa, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciechowa, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 26 października 2017 roku zmienionego Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa, z dnia 23 lipca 2020 r. oraz Uchwałą Nr LXXI/617/2024 Rady Gminy Świąciechowa, z dnia 26 marca 2024 r.

§ 2.1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod:

- 1) Teren infrastruktury technicznej – teren ujęcia wód – **IWU**,
- 2) Tereny lasu – **L**.

2. Plan obejmuje obszar, położony w obrębie Świeciechowa, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów: 1289 i 5185/4, którego granice określa rysunek planu - załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

§ 3. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Świeciechowa gmina Świeciechowa” w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świeciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świeciechowa 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,
- 4) dokument binarny zawierający dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§ 5.1. Ilekcrc 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 aktualne w trakcie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 7) ujęciu wody – należy przez to rozumieć zespół budowli i powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru wód podziemnych,
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury: ujęcia wód podziemnych, wodociągi, elektroenergetyka,
- 9) obiektach kubaturowych – należy przez to rozumieć budynki o stałej konstrukcji, posiadające określoną objętość.

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

§ 6. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica terenu objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi.

§ 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) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się oświetlenie terenów.

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 następujące przeznaczenie terenów:

1. Teren infrastruktury technicznej – teren ujęcia wody – oznaczony na rysunku planu symbolem **IWU**.

2. Teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem **1L**.

3. Teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem **2L**.

§ 9. Linie, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się poniżej wskazane zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie wyznacza się linii zabudowy,
- 2) nie wyznacza się ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Teren objęty ustaleniami planu leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Święciechowa”.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - 2) możliwość dokonywania nasadzeń zieleni, w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) na terenie leśnym przeznaczonym do zmiany sposobu użytkowania na tereny nieleśne, ograniczyć maksymalnie powierzchnię terenu, która ma być wyłączona z produkcji leśnej,
 - 4) ochronę głównego zbiornika wód podziemnych - Zbiornik międzymorenowy Leszno – (GZWP 305), poprzez zapobieganie dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych.
- 2.** Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku realizacji inwestycji na terenie IWU, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3a

§ 12. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.
2. Dopuszcza się:
 - a) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów o łącznej powierzchni do 6,0 m²,
 - b) umieszczanie na ogrodzeniach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 2,0 m².

Rozdział 4

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

- § 13.1.** Teren objęty planem – działka o numerze ewidencyjnym gruntów 1289 i część działki nr 5185/4 w obrębie Świąciechowa, zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obszar AZP 64-23.
- 2.** Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w granicach strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3.** W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia prac na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1294):
 - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego Wójta.Następnie, jeśli konserwator uzna to za konieczne uzyskać pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych.
 - 4.** 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

§ 14. 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.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **IWU** - ustala się przeznaczenie terenu pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej związanych z ujęciem wody.

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- b) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej - działka nr 761/1 wyłącznie poprzez drogi dojazdowe – działki nr 760/2 i 760/3 leżące poza obszarem objętym planem,
- c) umożliwia się dojazd i manewrowanie ciężkim sprzętem,
- d) dopuszcza się wprowadzenie form zieleni w postaci gatunków rodzimych, zgodnie z zapisami punktu 2 litera c,
- e) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, podziemnych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- f) pasy technologiczne wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki urządzeniami infrastruktury technicznej – 20 %,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna - 0,01; maksymalna – 0,1,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy obiektami infrastruktury technicznej – do 5,0 m,
- 4) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania,
- 5) nie ustala się linii zabudowy,
- 6) gabaryty obiektów infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją ujęcia wody – do wysokości 5,0 m,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych.

2. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami **1 L** i **2 L** - ustala się przeznaczenie terenu na tereny lasu bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi.

- 1) nie ustala się zasad kształtowania zabudowy,
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną z drogi powiatowej - działka nr 761/1 wyłącznie

poprzez drogi wewnętrzne – działki nr 760/2 i 760/3 leżące poza obszarem objętym planem,

- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- 4) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu,
- 5) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania,
- 6) nie ustala się linii zabudowy,
- 7) nie ustala się gabarytów obiektów.

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.

§ 16.1. 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, ponieważ nie występują.

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

Rozdział 8

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

§ 17. 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 § 15, o przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego ($90^{\circ} \pm 10\%$) do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów działek nie mniejszych niż 20 m.
2. 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.

§ 18. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **IWU** ustala się zagospodarowanie terenu określone w § 15,
- 2) zagospodarowanie obszarów w granicach stref ochronnych poszczególnych studni – terenów ochrony bezpośredniej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) na terenie oznaczonym symbolami **1 L** i **2 L** wprowadza się zakaz zabudowy i nie ustala się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu .

Rozdział 10

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

§ 19.1. Dostępność komunikacyjną terenów objętych planem ustala się - z drogi powiatowej - działka nr 761/1 wyłącznie poprzez drogi wewnętrzne – działki nr 760/2 i 760/3 leżące poza obszarem objętym planem.

Dopuszcza się oświetlenie terenu wchodzącego w skład jednostki IWU.

2. Ustala się poniżej wskazane zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- 2) na etapie realizacji ustaleń planu należy wyeliminować kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną,
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 20. 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.

§ 21. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1 %.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 22. Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów szczególnych lub gdy wystąpią zmiany numerów ewidencyjnych działek.

Nie dotyczy to przypadku, gdy z treści zmian lub nowelizacji ww. przepisów będzie wynikał obowiązek zmiany planu.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Urbańska