DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 26 października 2026 r.

Poz. 4087

Podpisany przez:
Monika Barszcz-Chodkowska
Data: 26.10.2026 14:15:32

UCHWAŁA NR XXXIV/308/2026
RADY GMINY ŚWILCZA

z dnia 21 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.), art. 67 ust. 3, ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Świlcza Nr XVI/133/2025 z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świlcza, przyjętego Uchwałą Nr LXXIV/591/2023 Rady Gminy Świlcza z 18 grudnia 2023 r., uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 sporządzona na mapie pochodzącej ze Starostwa Powiatowego w Rzeszowie, stanowiąca integralną część uchwały;

2) załącznik nr 2 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu wg symboli ustalonych w § 4;

5) Strefa Obserwacji Archeologicznej – OW.

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany);

4) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;

5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:

1) od 1U do 2U – tereny usług;

2) od 1U-P do 2U-P – tereny usług lub produkcji;

3) 1KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

4) od 1KR do 3KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

5) od 1KR do 3KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) od 1ZN do 5ZN – tereny zieleni naturalnej.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;

2) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się niezależnie od przeznaczenia oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania zapisanych w ustaleniach szczegółowych możliwość remontu, przebudowy i odbudowy.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) zachować minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) uwzględnić położenie terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 “Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów” poprzez zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu;

4) uwzględnić występowania strefy ochrony bezpośredniej na ujęciu wody „Świlcza – Woliczka” poprzez zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu;

5) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych i ochrony ich przed zanieczyszczeniem.

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

1) minimalną wielkość działek dla:

a) terenu 1U-P - 4 ha;

b) terenu 2U-P - 1 ha;

c) terenów od 1U do 2U - 0,5 ha;

2) minimalną szerokość frontów działek: 50 m;

3) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°□-120°□;

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;

2) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie;

3) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc postojowych:

a) dla obiektów handlowych - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży,

b) dla obiektów handlowo-usługowych w zależności od powierzchni funkcji w ramach zabudowy:

- dla funkcji handlowej - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży,

- dla funkcji usługowej - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni wewnętrznej przeznaczonej pod funkcję usługową,

c) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych -nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych ale nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla każdego obiektu produkcyjnego i nie mniej niż 2 miejsca dla każdego obiektu magazynowego i składowego,

d) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 10 stanowisk należy zabezpieczyć minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4) w zakresie architektury:

a) geometria dachu: dachy płaskie, stropodachy lub dachy o przekroju łuku lub fali, kąt nachylenia połaci od 0° do 25°,

b) kolorystyka dachów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty).

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną obszarów i powiązanie z układem zewnętrznym poprzez zjazdy z dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDR i 1KDL, dróg oznaczonych symbolem od 1KR do 3KR, wydzielone i nie wydzielone dojazdy;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę dróg wewnętrznych oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;

2) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

3) ustala się zasadę sytuowania planowanej sieci uzbrojenia technicznego w obrębie pasa linii rozgraniczających dróg, w przypadku braku możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie;

4) uwzględnia się strefę kontrolowaną gazociągu DN400 o szerokości 33 m, oznaczoną na części graficznej planu;

5) uwzględnia się strefę kontrolowaną gazociągu DN700 o szerokości 100 m, oznaczoną na części graficznej planu;

6) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących na terenie Gminy Świlcza,

b) zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych,

c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;

7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej, a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, produkcji, usług oraz celów gaśniczych,

b) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu,

c) ustala się budowę sieci wodociągowej o średnicach od Ø 80 do Ø 250 mm,

d) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb ochrony przeciwpożarowej; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, dopuszcza się realizację zbiornika przeciwpożarowego;

8) w zakresie gospodarki ściekowej:

a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych – do gminnej oczyszczalni ścieków kanalizacją sanitarną o przekrojach od Ø 0,20 do Ø 0,50 mm;

b) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi;

9) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:

a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z parkingów i terenów zabudowy usługowej i przemysłowej po podczyszczeniu do istniejących cieków wodnych, lub zbiorniki retencyjne zlokalizowane pod parkingami lub pod budynkami, sieciami kanalizacji deszczowej o przekrojach od 0,25 do 0,8 m,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, w sposób niezagrażający środowisku i terenom sąsiednim,

c) zabrania się odprowadzania wód opadowych, ścieków z urządzeń melioracyjnych na teren pasa drogowego drogi krajowej;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej w Trzcianie, poprzez sieć gazową średnioprężną o średnicach od Ø 32 do Ø 150 mm,

b) dopuszcza się możliwość przebudowy, modernizacji oraz budowy nowych sieci gazociągów wysokiego ciśnienia;

11) w zakresie infrastruktury energetycznej:

a) linie elektroenergetyczne należy budować jako podziemne;

b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych SN/nN i sieci niskiego napięcia;

c) dopuszcza się możliwość korzystania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania;

13) w zakresie infrastruktury teletechnicznej:

a) linie telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne,

b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych oraz realizacje nowych.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się Strefę Obserwacji Archeologicznej – OW (cały obszar planu);

2) ustala się ochronę konserwatorską dla stanowiska archeologicznego Świlcza AZP 102-75/22 wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na części graficznej planu;

3) wszelkie działania inwestycyjne, w tym prace ziemne w Strefie Obserwacji Archeologicznej – OW oraz na terenie stanowiska archeologicznego Świlcza AZP 102-75/22 powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na części graficznej planu symbolami od 1U do 2U.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) teren parkingu;

3) teren zieleni naturalnej;

4) teren zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 %;

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01;

b) maksymalny: 1,5;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji oznaczone na części graficznej planu symbolami od 1U-P do 2U-P.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) teren parkingu;

3) teren zieleni naturalnej;

4) teren zieleni urządzonej.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 wyklucza się:

1) teren produkcji energii wiatrowej;

2) teren przemysłu portowego.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 %;

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,5;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 40 m;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %.

§ 8. 1. Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na części graficznej planu symbolem 1KDR.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) w terenie wyznaczonym w ust. 1, poza podstawowym przeznaczeniem, dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi,

2) dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i pasów zieleni izolacyjnej;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 9. 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na części graficznej planu symbolem 1KDL.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) w terenie wyznaczonym w ust. 1, poza podstawowym przeznaczeniem, dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi,

2) dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i pasów zieleni izolacyjnej;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na części graficznej planu symbolami od 1KR do 3KR.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i pasów zieleni izolacyjnej;

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na części graficznej planu symbolami od 1ZN do 5ZN.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką wodną i ochroną środowiska oraz przepustów dla dostępu komunikacyjnego;

2) możliwość realizacji dojazdów;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 12. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świlcza.

§ 14. Traci moc uchwała Rady Gminy Świlcza Nr XVIII/130/2012 z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2010 terenu położonego w miejscowości Świlcza – 1 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2012 poz. 698).

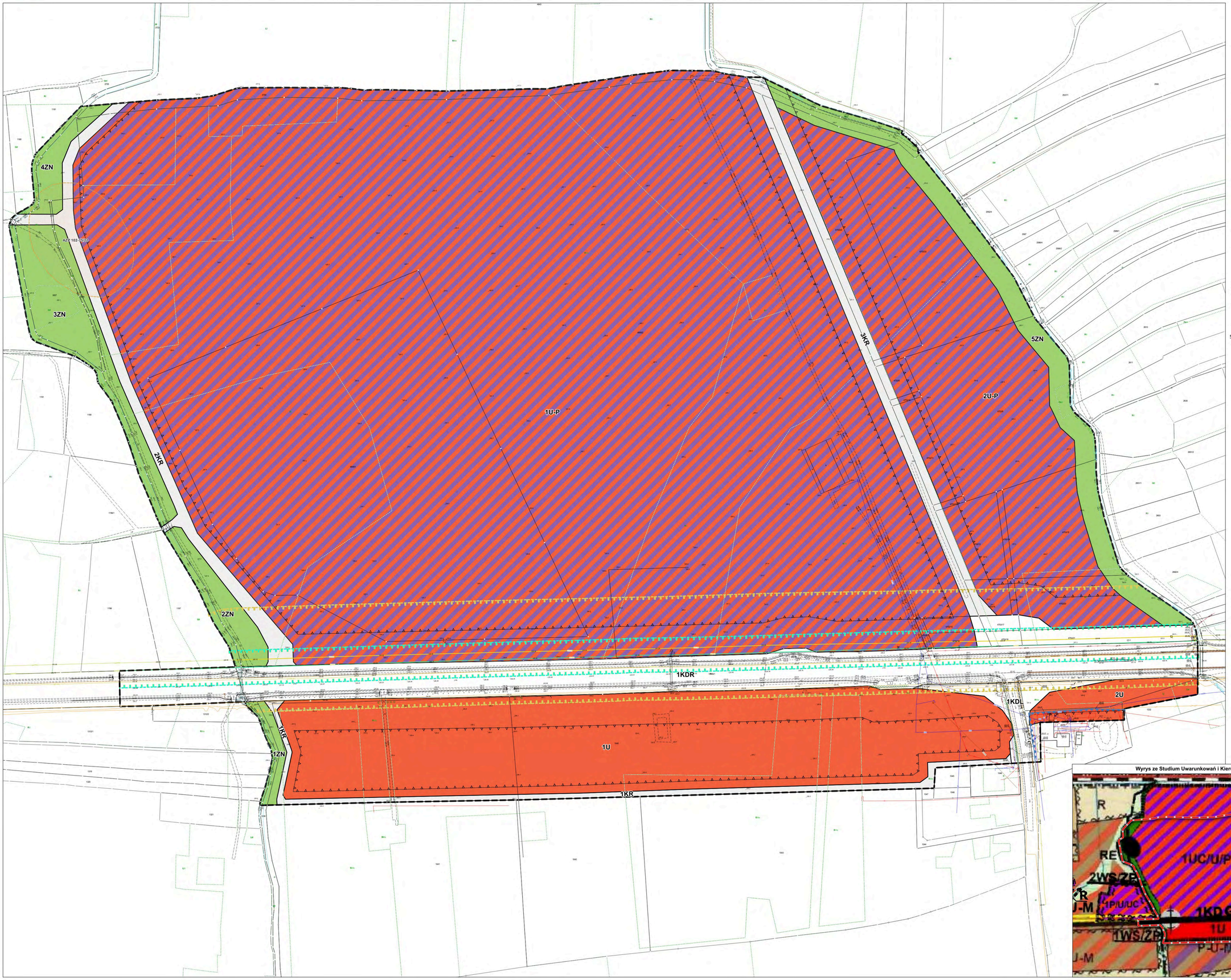
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Świlcza

mgr Joanna Wdowik-Mika

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/308/2026
Rady Gminy Świlcza
z dnia 21 września 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1/2025 W MIEJSCOWOŚCIACH ŚWILCZA, TRZCIANA I WOLICZKA



Legenda:

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- U teren usług
- U-P teren usług lub produkcji
- KDG teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDL teren drogi lokalnej
- KK teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZN teren zieleni naturalnej
- Strefa Obserwacji Archeologicznej - OW (cały obszar planu)

Elementy informacyjne oraz wynikające z przepisów odrębnych:

- stanowisko archeologiczne AZP 102-75/22
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN700
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 - 100 m
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN400
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 - 33 m
- strefa ochrony ujęcia wody
- Korytarz Ekologiczny Puszcza Sandomierska - Pogórze Strzyżowskie GKPd-5A (cały obszar planu)
- Korytarz Ekologiczny Roztocze-Pogórze Przemyskie GKPd-2B (cały obszar planu)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 425 - Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów (cały obszar planu)

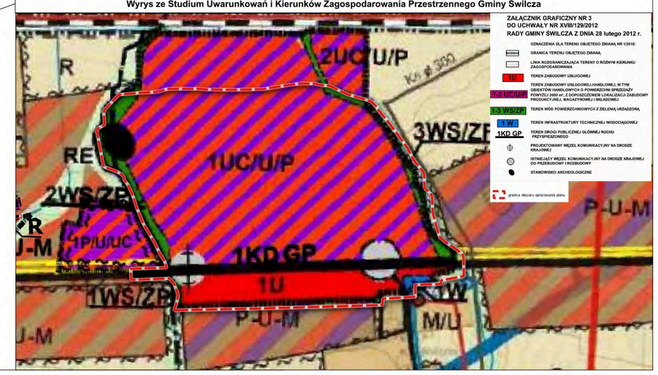
Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem został przygotowany z wykorzystaniem mapy zasadniczej w postaci wektorowej, przekazanej przez Starostwo Powiatowe w Rzeszowie.
Licencja nr G.6642.3.63.2025_1816_P

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, strefa 7

Skala 1:1000

50 0 50 100 m

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/308/2026
Rady Gminy Świlcza
z dnia 21 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.
2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/308/2026
Rady Gminy Świlcza
z dnia 21 września 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 z późn. zm.), utworzone dla Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIV/308/2026 Rady Gminy Świlcza z dnia 21 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538, 781, 912) Wójt Gminy Świlcza przedstawia Radzie Gminy Świlcza do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

I. Dane ogólne:

Rada Gminy Świlcza na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym podjęła uchwałę Nr XVI/133/2025 z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka. Granice określone zostały na załączniku do powyższej uchwały.

Obszar planu obejmują działki ewidencyjne o numerach 4845/1, 4845/2, 4752/16 obręb Świlcza, 3007 obręb Trzciana, 1040 obręb Woliczka w gminie Świlcza, o łącznej powierzchni ok. 61 ha.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świlcza, przyjętego Uchwałą Nr LXXIV/591/2023 Rady Gminy Świlcza z 18 grudnia 2023 r.

II. Procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Gminy Świlcza w/w uchwały Wójt Gminy Świlcza jako organ sporządzający projekt kolejno:

1) ogłosił o podjęciu uchwały Nr XVI/133/2025 z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
4) uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej;
5) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
6) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
7) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej UG o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
8) przeprowadził konsultacje społeczne oraz wprowadził niezbędne zmiany do projektu planu wynikające tych konsultacji;
9) udostępnił na BIP projekt planu wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych;

10) przedstawił projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną, niniejszym uzasadnieniem oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do Rady Gminy Świlcza celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka:

Na obszarze objętym sporządzanym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą NR XVIII/130/2012 Rady Gminy Świlcza z dnia 28 lutego 2012 r.

Ustalenia planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych planem i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Sporządzając projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie architektury i urbanistyki plan wyznacza pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru. Ustala się w nim zasady dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów i ich pokrycia oraz gabarytu.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w ustaleniach planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Celem ustaleń planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych, środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski oraz ograniczenia wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w konsultacjach społecznych, możliwość składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, projekt planu nie wpłynie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

IV. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone m. in. poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych;

4) na obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne AZP 102-75/22 oraz Strefa Obserwacji Archeologicznej – OW;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – wymóg realizowany poprzez wprowadzony nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz wprowadzoną zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystują istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez:

a) maksymalizację wskaźników i parametrów zabudowy (zgodnie z zapisami studium) co ma pozwolić na efektywne zagospodarowanie ich działek budowlanych,
b) wprowadzenie szerokiego wachlarza przeznaczenia uzupełniającego w terenach, co umożliwi właścicielom działek ich zagospodarowanie zgodnie z interesem prywatnym oraz zgodnie z interesem publicznym,
c) wprowadzenie jasnych i jednoznacznych zasad zagospodarowania obszaru, które z punktu widzenia inwestorów są widziane jako jednoznaczne określenie zamierzeń gminy co do terenów objętych miejscowym planem;

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic;
9) w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy Świlcza, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych,
b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym,
c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności;
14) przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne w nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności,
15) przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania wyznaczając zasady realizacji miejsc postojowych.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Świlcza zważył interes publiczny i interesy prywatne. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły wnioski od interesariuszy prywatnych. Na etapie konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świlcza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta Uchwałą nr LXXVIII/637/2024 rady Gminy Świlcza z dnia 15 kwietnia 2024 r. Potrzeba sporządzenia planu miejscowego nie wynika z powyższej analizy, która nie formułowała zasadności sporządzenia projektu w zakresie obszaru objętym projektem.

Wnioski

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2025 w miejscowościach Świlcza, Trzciana i Woliczka nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.