

**Projekt**

z dnia 4 października 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA**

z dnia 18 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej w obrębie wsi Nietążkowo**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 994 ze zm.) i art. 20 i art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XXXVII/290/17 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 19 października 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej w obrębie wsi Nietążkowo, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/335/18 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 28 marca 2018, uchwała się co następuje

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik graficzny, zatytułowany „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej w obrębie wsi Nietążkowo”, opracowany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.
2. Integralną częścią uchwały jest:
  - 1) Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1.
  - 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2.
  - 3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, wniesienie przedmiotowego przeznaczenia podniesienie walory funkcjonalno-ekonomiczne terenu, co korzystnie wpłynie na wizerunek i stan ekonomiczny obrębu wsi Nietążkowo, jak również gminy Śmigiel. Przedmiotem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie nowych terenów zabudowy przemysłowo-usługowej /aktywizacji gospodarczej/ w obrębie wsi Nietążkowo.

**§ 2.**

**1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa:**

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 3) rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej z elementami ewidencji;
  - 4) terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w obrysie którego w każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
  - 5) wysokości budynku – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego dachu;
  - 6) poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jej samodzielnej części;
  - 7) intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo-rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej, niezbędne do obsługi danego terenu, oraz sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 9) zieleni – należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
  - 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
  - 4) Korytarz widokowy na elementy historycznej panoramy miasta Śmigła.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) „P-U” – tereny zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej /tereny aktywizacji gospodarczej/;
  - 2) „KdD” – tereny komunikacji publicznej – droga dojazdowa;
  - 3) „K” – tereny komunikacji publicznej – poszerzenie drogi;
  - 4) „ZP” – tereny zieleni urządzonej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

## Rozdział 2.

### ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

### § 4.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Teren objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych JCWP: Samica o kodzie RW600017156429. Według "Oceny stanu jednolitych części wód za rok 2017" stan/ potencjał ekologiczny JCW Samica określa się jako zły. Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Podczas prowadzenia działalności na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.).
5. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
6. Zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
7. Tereny zabudowy techniczno – produkcyjno - usługowej powinny zostać zagospodarowane zielenią, tak aby zminimalizować oddziaływanie tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.
8. Ustala się zastosowanie odpowiedniej wysokości emitorów zanieczyszczeń do powietrza wraz z urządzeniami ograniczającymi emisję substancji do powietrza.
9. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo – wodne.

#### **§ 5.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Część planu znajduje się w strefie ochrony widokowej panoramy miasta Śmigła, widocznej od strony Nietążkowa - wpisanej do rejestru zabytków pod numerem rejestru 1297/A, na podstawie decyzji z dnia 14 kwietnia 1992r.
2. Wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy widokowej wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### **§ 6.**

#### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 7.**

#### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

Lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej niż 50m npt podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

#### **§ 8.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Dostępność komunikacyjna dla obszaru objętego mpzp z przyległej do planu drogi publicznej.
2. Ustala się możliwość realizacji dojazdów i dojazdów dla inwestycji w zakresie ustaleń, w obszarze planu, w nawiązaniu do zewnętrznego systemu komunikacji.
3. W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów/pojazdów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
  - 1) w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 500m<sup>2</sup> powierzchni parku magazynowego;
  - 2) w przypadku obiektów i lokali usługowych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 300m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 5;

- 3) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rozmiarowi transportu.
4. Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

## § 9.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: w sieć kanalizacyjną, wodociągową, gazową, energetyczną, telekomunikacyjną i innych wg potrzeb – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, że podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.
3. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej**:
  - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę na cele socjalno – bytowe i produkcyjne, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji.
  - 2) Na terenie objętym planem ustala się możliwość realizacji rozdzielczego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
  - 3) Technologia i sposób wykonania kanalizacji sanitarnej zapewnić muszą całkowitą szczelność systemu.
  - 4) Na terenie objętym planem dopuszcza się prowadzenie działalności powodującej powstawanie ścieków, których skład wymaga wstępnego oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji zewnętrznej; dopuszczalne parametry ścieków określają przepisy szczególne.
  - 5) Konieczność oczyszczania ścieków w postaci wód opadowych.
  - 6) Zezwala się na lokalizację lokalnych obiektów oczyszczania ścieków przemysłowych i poprodukcyjnych; lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
  - 7) Na obszarze objętym planem dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub inne - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną. Ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków.
  - 8) W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych /zbiornik na wodę pożarową/ oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
  - 1) Ustala się dostawę gazu na cele socjalno – bytowe i produkcyjne poprzez budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej. Dopuszcza się rozwiązania własne/lokalne.
  - 2) Zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
  - 3) Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **elektroenergetyki**:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się rozwiązania własne/lokalne, również z źródeł energii odnawialnej.
- 2) Ustala się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicy terenu objętego planem, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej – w tym budowę stacji transformatorowej, (z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki).
- 3) Zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami.
- 4) Dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej linii elektroenergetycznej.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **telekomunikacji**:

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych.
- 2) Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
- 3) Dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej.

8. Zasady w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) Nie zezwala się na stosowanie w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych.
- 2) Zezwala się na lokalizację wolnostojących obiektów grzewczych przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

9. Zasady gospodarki **odpadami**:

- 1) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych.
- 2) Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów oprzeć na istniejącym systemie oczyszczania gminy.
- 3) Ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonalnych.
- 4) Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

10. Zasady w zakresie **hałasu**:

Stosowanie materiałów i osłon wygłuszających dla obiektów, urządzeń i maszyn produkcyjnych, celem zapewnienia poziomu hałasu dopuszczalnego przepisami szczególnymi.

## § 10.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości.** Dopuszcza się scalanie i wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb. Nie tylko pod infrastrukturę techniczną –wtórny podział.

1. Ustala się wydzielanie działek dla zabudowy techniczno - produkcyjnej (tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług).
2. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez drogę dojazdową, dostępem do drogi publicznej.

3. Ustala się wydzielenie działek pod lokalizację dróg dojazdowych lub dla urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności, np. w sytuacji powiększenia/pomniejszenia terenów komunikacji.
5. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

### § 11.

**Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie ustala się.**

## Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 12.

**Dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowe /aktywizacji gospodarczej/, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „1P-U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej – towarzyszące i obsługujące obszar objęty planem: budynki gospodarcze, garaże, parkingi i urządzenia towarzyszące, dojazdy (dojazdy do nieruchomości o szerokości nie mniejszej niż 8,00m) oraz zieleń..
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 15,00m i 16,00m, zgodnie z rysunkiem. Nieprzekraczalne linie nie dotyczą stacji transformatorowych.
4. Od strony południowej pas zieleni wzdłuż granic obszaru o szerokości minimum 6,00m (linia zabudowy 16,00m), wzdłuż pozostałych granic obszaru pasy zieleni o szerokości nie mniejszej niż 5,00m, z wyłączeniem przestrzeni dostępności komunikacyjnej.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%.
6. Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15%.
7. Intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9.
8. Zabudowa:
  - 1) wysokość budynków:
    - a) nie więcej niż 16,00m; nie dotyczy części budynków mieszczących urządzenia technologiczne, dla których maksymalna wysokość wynosić może do 20,00m,
    - b) zakaz zabudowy w obrębie korytarza widokowego o szerokości 20,00m skierowanego na elementy historycznej panoramy miasta Śmigła. Korytarz widokowy stanowi widok, z przyległego do obszaru planu od strony południowej skrzyżowania, na dwie wieże kościelne (działki o nr geod. 628 i 568 – obręb miasto Śmigiel) i wieżę ciśnień (działka o nr geod. 519/2 – obręb miasto Śmigiel),
    - c) o 10,00m w obrębie terenu po wschodniej stronie korytarza widokowego strefy ochrony widokowej panoramy miasta wpisanej do rejestru zabytków,
    - d) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
  - 2) geometria dachów:
    - a) dowolna,

- b) dla budynków w obrębie terenu po wschodniej stronie korytarza widokowego strefy ochrony widokowej panoramy miasta wpisanej do rejestru zabytków – dachy o symetrycznych połaciach, o kątach nachylenia 25°-45°, o pokryciu w kolorze tradycyjnej dachówki, tj. ceglasczerwonym,
- c) w pasie 80,00m od granicy jednostki bilansowej „4ZP” – dachy o symetrycznych połaciach, o kątach nachylenia 30°-45°, o pokryciu w kolorze tradycyjnej dachówki, tj. ceglasczerwonym;

9. Podział w obszarze planu powinien spełniać następujące warunki:

- 1) Linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi, dojazdu.
- 2) Minimalna powierzchnia działki: 1500m<sup>2</sup>. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie dotyczy działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

10. Dostępność komunikacyjna z dróg przyległych.

### § 13.

**Dla terenów komunikacji publicznej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „2Kd”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:**

- 1. Przeznaczenie podstawowe terenu – komunikacja publiczna – droga;
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3. Szerokość w liniach rozgraniczających – 20,00m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 14.

**Dla terenów komunikacji publicznej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „3K”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:**

- 1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej – poszerzenie drogi gminnej.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 5,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 15.

**Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem „4Z”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń;
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3. Możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, alejek, podziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 5. Zakaz grodzienia;
- 6. Obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne.

**Rozdział 4.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 16.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 17.**

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (t.j. Dz. U z 2017r., poz.1161) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

**§ 18.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

**§ 19.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Projekt sporządziły:  
- Monika Pierożyńska-Semenków  
- Hanna Skąlecka



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej Śmigła  
 z dnia 18 października 2018 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
 OBSZARU ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNO USŁUGOWEJ W OBRĘBIE WSI NIETĄŻKOWO**

**RYSUNEK PLANU**

powiat: **KOSCIANSKI**  
 województwo: **WIELKOPOLSKIE**



skala 1:1 000  
 skala wydruku 1:2 000

ZALĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR ...../18  
 RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA  
 z dnia ..... 2018r.

OGŁOSZONO  
 W BIULETYNIE O GOSPODARSTWIE  
 WOLNOŚCIKA WIELKOPOLSKIEGO  
 NR ..... z dnia ..... 2018r.

INŻYNIERIA ARCHITEKTURA  
 "PERMA" PROJECT



**WYRYS STUDIUM  
 UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA I GMINY ŚMIGIEL**



**LEGENDA**

OZNACZENIA LINIOWE	
(Symbol linii)	granice terenów objętych planem
(Symbol linii)	linia granicy między terenami o innym przeznaczeniu
(Symbol linii)	ograniczenia nie zabudowy
(Symbol linii)	linia granicy między terenami o innym przeznaczeniu
(Symbol linii)	linia granicy między terenami o innym przeznaczeniu

  

PRZEZNACZENIE TERENÓW	
(Symbol 1P-U)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
(Symbol 2Kd)	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
(Symbol 3K)	tereny zabudowy usługowej
(Symbol 4ZP)	tereny zielone

  

OZNACZENIA INFORMACYJNE	
(Symbol linii)	linia granicy między terenami o innym przeznaczeniu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Śmigła  
z dnia 18 października 2018 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **Rady Miejskiej Śmigła**

w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy przemysłowo - usługowej w obrębie wsi Nietążkowo

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1073 ze zmianami) **Rada Miejska Śmigła** rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie Rozstrzygnięcia Burmistrza Śmigła załączonego do dokumentacji planistycznej w sprawie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy przemysłowo - usługowej w obrębie wsi Nietążkowo wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozstrzyga się co następuje:

W czasie wyłożenia projektu zmiany studium, podczas dyskusji publicznej i w ciągu 21 dni po jego wyłożeniu wniesiono następujące uwagi:

Wicestarosta Kościański Stefan Stachowiak wnosi o wprowadzenie zapisów w ustaleniach planu umożliwiających dokładniejsze określenie miejsca przebiegu korytarza widokowego na elementy historycznej panoramy miasta Śmigła oraz o pominięciu linii zabudowy od dojazdów w ustaleniach szczegółowych dla jednostki bilansowej „1P-U” - tereny zabudowy techniczno – produkcyjno - usługowej /aktywizacji gospodarczej/.

Nie stwierdza się konieczności ponawiania czynności, o których mowa w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO - USŁUGOWEJ  
W OBRĘBIE WSI NIETAŹKOWO

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwag w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	13.09.2018 R.	Wicestarosta Kościański Stefan Stachowiak	1. Wnosi o wprowadzenie zapisów w ustaleniach planu umożliwiających dokładniejsze określenie miejsca przebiegu korytarza widokowego na elementy historycznej panoramy miasta Śmigła  2. Wnosi o pominięcie linii zabudowy od dojazdów	jednostka bilansowa „IP-U”	Ustalenia szczegółowe dla jednostki bilansowej „IP-U” - tereny zabudowy techniczno - produkcyjno-usługowej /aktywizacji gospodarczej/	+		+		Nie stwierdza się konieczności ponawiania czynności, o których mowa w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Śmigła

z dnia 18 października 2018 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

**Rady Miejskiej Śmigła**

### **W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **DLA OBSZARU ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ W OBRĘBIE WSI NIETAŹKOWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017., poz.1073 ze zm.) Rada Miejskiej Śmigła określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

#### **§ 1.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) zadania własne gminy.

#### **§ 2.**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Realizowane będzie zbrojenie i dozbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
2. Wydatki na poszczególne zadania realizacji zbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.
3. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji sił zewnętrznych.
4. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

#### **§ 3.**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe pochodzą z budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.
- b) wydatki z budżetu gminy,
- c) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - dotacji unijnych,
  - dotacji samorządu województwa,

- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - kredytów i pożyczek bankowych,
  - innych środków zewnętrznych
2. Dopuszcza się udział innych niż Gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
  3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Uzasadnienie do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Śmigła

z dnia 18 października 2018 r.

**do uchwały Rady Miejskiej Śmigła w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy przemysłowo - usługowej w obrębie wsi Nietążkowo**

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXXVII/290/17 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 19 października 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zabudowy przemysłowo - usługowej w obrębie Nietążkowo.

Teren objęty projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym znajduje się w zachodniej części wsi Nietążkowo. Od strony południowo-wschodniej granicę terenu stanowi droga gminna. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śmigiel teren ten oznaczony jest jako rolnicza przestrzeń produkcyjna z możliwością wykorzystania dla rozwoju funkcji pozarolniczych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt.:

1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale II ustalając sytuowanie na terenie P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług zgodnie z występującymi liniami zabudowy;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale III – Ustalenia szczegółowe projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale II projektu uchwały ustalając stosowanie odpowiedniej wysokości emitorów zanieczyszczeń do powietrza wraz z urządzeniami ograniczającymi emisję substancji do powietrza.

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale II projektu uchwały zakazując realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarze objętym mpzp i w jego sąsiedztwie oraz zakazując odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczy;

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.*

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale II §5 projektu uchwały;

Dla strefy ochrony widokowej panoramy miasta Śmigła, widocznej od strony Nietążkowa - wpisanej do rejestru zabytków pod numerem rejestru 1297/A, na podstawie decyzji z dnia 14 kwietnia 1992r., wyznacza się korytarz widokowy na elementy historycznej panoramy miasta Śmigła. Ukierunkowana perspektywa na najcenniejsze elementy historycznej panoramy miasta Śmigła umożliwi właściwe wyeksponowanie zabytkowych dominant na horyzoncie widocznym od strony Nietążkowa.

- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono w rozdziale III - Ustalenia Szczegółowe, ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

- 7) *prawo własności;*

Projekt planu sporządzany jest na terenach należących do Powiatu Kościańskiego.

- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Nie dotyczy

- 9) *potrzeby interesu publicznego;*

Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego zawarto w rozdziale II §6.

- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale II §8-9 ustalając dostępność komunikacyjną z terenów komunikacji publicznej.

Zapewnia się odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów/pojazdów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

- 11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu;

- 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

- 13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale II –ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który stanowi własność Powiatu Kościańskiego. Na etapie składania

wniosek nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprecyzowane z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Analizy społeczne wynikają z Programu Rewitalizacji dla gminy Śmigiel na lata 2017-2023.

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Nie dotyczy;

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Przedmiotowy teren usytuowany jest przy drodze gminnej (teren komunikacji publicznej) co ułatwi korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, zawarto w rozdziale II – Zasady ogólne zagospodarowania terenów w §8 oraz w rozdziale III - Ustalenia szczegółowe §13-14 – tereny komunikacji.

- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

- a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

Teren objęty planem znajduje się w obszarze nowo kształtowanej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Lokalizacja terenów zabudowy techniczno – produkcyjno – usługowej /tereny aktywizacji gospodarczej/ przy drodze gminnej charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Śmigiel.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra



Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śmigiel”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/322/2001 Rady Miejskiej Śmigla z dnia 17maja 2001 r.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.