

**Projekt**

z dnia 5 grudnia 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2018 r., poz. 994 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej Śmigła Nr XVIII/139/16 z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej, Rada Miejska Śmigła po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Śmigiel zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/322/2001 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 17 maja 2001 r. ze zmianami, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej” zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
  - 1) rysunek planu w skali 1:500, 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 ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, załączniku nr 1.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek miasta i gminy Śmigiel. Przedmiotem ustaleń planu jest aktualizacja ustaleń mpzp.

**§ 2.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałą, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **liczbie kondygnacji** – liczba kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku.
- 8) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej głównej kalenicy;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach spadowy o kącie nachylenia połci dachowych od 20 ° do 45 °;
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/, urządzenia związane z energią odnawialną oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze;
- 12) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### § 3.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U”;
2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
  - 1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.
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.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
  - 1) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów;
  - 2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

- 3) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
2. Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu: wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania od frontu działki i dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

## § 5.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności (paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej).
2. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/- nie spełniających standardów emisji.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 6.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Obszar w granicach opracowania planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej –zakres ochrony określają przepisy odrębne.
2. Działki objęte wnioskiem znajdują się w obszarze objętym ochroną widokową historycznej panoramy miasta Śmigła widocznej od strony Nietążkowa i wpisanej do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 14 kwietnia 1992 r., pod numerem rejestru 1297/A. W zakresie zabytków nieruchomych należy zachować ustalenia obowiązujące dla tych terenów.

## § 7.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemi:** Przedmiotowy teren obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: "Grodzisk Wlkp. - Śmigiel" nr 36/97/p z dnia 23.10.1997r. - ważna do dnia 23.10.2017r.

## **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## § 8.

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Dla terenów zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu –zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) plan ustala możliwość usytuowania na działce budynków usługowych, gospodarczych i innych związanych z funkcją podstawową i towarzyszącą terenu;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 20,00m od krawędzi jezdni z drogą gminną (dz. nr geod.: 907/2), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się na działce o nr geod.: 904/19, dla budowli typu: myjnia lub budynku usługowo handlowego - sytuowanie w odległości 7,00m od granicy z drogą gminną(dz. nr geod.: 907/2);
- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% całkowitej powierzchni działki;
- 7) powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%;
- 8) charakterystyka – budynki usługowe:
  - a) geometria dachu:
    - dwu lub wielospadowy,
    - dla budowli typu myjnia lub budynku usługowo – handlowego sytuowanego 7,00 m od granicy z drogą gminną – dwuspadowy o kącie nachylenia i kolorze analogicznym do budynku symetrycznie sytuowanego po przeciwległej stronie drogi oraz kierunku kalenicy wzdłuż/równoległe do drogi gminnej,
    - na zapleczu działki dowolny,
    - o pokryciu w kolorze tradycyjnej dachówki, tj. ceglastoczerwonym lub grafitowym;
  - b) wysokość:
    - w przypadku dachu stromego - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy do 10,00 m;
    - dla budowli typu myjnia sytuowanego 7,00m od granicy z drogą gminną - do 6,00 m,
    - dla budynku usługowo – handlowego sytuowanego 7,00m od granicy z drogą gminną – do 5,50 m w kalenicy,
  - c) maksymalne gabaryty budynku usługowo – handlowego sytuowanego 7,00 m od granicy z drogą gminną: elewacja szczytowa – do 10,00 m, elewacja wzdłuż drogi gminnej – do 20,00 m,
  - d) ustala się aby obiekt handlowo – usługowy oraz myjni sytuowany 7,00 m od granicy działki nawiązywał architektonicznie do budynku PKP po przeciwległej stronie drogi gminnej- zastosowanie podobnego materiału budowlanego, pokrycia dachowego, koloru elewacji, duże powierzchnie otworów okiennych,
- 9) charakterystyka – budynki gospodarcze i inne związane z funkcją towarzyszącą terenu, gospodarcze oraz garaż:
  - a) geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy, dla budynków wolnostojących na zapleczu działki dowolny;
  - b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 6,00 m w przypadku dachu stromego, do 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
- 10) dostępność komunikacyjna - bezpośrednio z drogi gminnej (dz. nr geod.: 907/2).
- 11) dopuszcza się podziały wtórne z zastrzeżeniem że powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>.

## § 9.

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. Należy uwzględnić uwarunkowania terenowe, hydrologiczne oraz sytuacyjne pod względem możliwości występowania osuwania ziemi i podtopień.
2. Zapewnić odprowadzanie i spływ wód powierzchniowych.

## § 10.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1. Zasadę podziału obszaru na teren o określonym przeznaczeniu i/lub zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

## § 11.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Docelowo realizacja pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc postojowych:
  - 1) dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej drogi gminnej;
  - 2) zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) 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.
  - 4) ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży. Dla budynków usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci;
  - 2) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącego systemu kanalizacji;
  - 3) działki uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i projektowanej deszczowej;
  - 4) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratowniczych.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
  - 2) przyłączenie nowych odbiorców/nabywców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
  - 3) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę i utrzymanie linii napowietrznych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych, bez konieczności zachowania ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych:

- 1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
  - 2) dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji: Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia.
9. Zasady gospodarki odpadami:
- 1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów bytowych opartą na obowiązującym systemie oczyszczania gminy, z uwzględnieniem segregacji i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych;
  - 2) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;
  - 3) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

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

##### **§ 12.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 0% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

##### **§ 13.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

##### **§ 14.**

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 uchwały przygotowała:

- Monika Pierożyńska - Semenków
- Hanna Skąlecka



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Śmigła  
z dnia 20 grudnia 2018 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Śmigła  
z dnia 20 grudnia 2018 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **Rady Miejskiej Śmigła**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) **Rada Miejska Śmigła** rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie Rozstrzygnięcia Burmistrza Śmigła załączonego do dokumentacji planistycznej w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z powodu braku uwag nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Śmigła

z dnia 20 grudnia 2018 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **Rady Miejskiej Śmigła**

#### **W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAPISANYCH W PROJEKCIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Miejska 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 pochodzić będą ze środków własnych gminy i 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) współ finansowanie 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 20 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej**

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XVIII/139/16 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie miasta Śmigiel dla działek o nr geod. 904/19 i 904/32 położonych w Śmiglu przy ul. Leszczyńskiej.

Teren objęty projektem zmiany planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym Nr 1 położony jest w południowej części miasta Śmigiel. Od strony wschodniej granicę wyznacza droga gminna. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Śmigiel teren ten przeznaczony jest pod tereny potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej.

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale III ustalając sytuowanie na terenie „U” zabudowy usługowej w formie budynków usługowych, gospodarczych i innych związanych z funkcją podstawową i towarzyszącą terenu zgodnie z występującymi liniami zabudowy;

*2) walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono 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 do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności (paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej);

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale II projektu uchwały zakazując składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/- nie spełniających standardów emisji;

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 §6 uchwały;

*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 w 100% na terenach prywatnych.

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Nie dotyczy

9) *potrzeby interesu publicznego;*

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w §4 i §11 zaliczając do przestrzeni publicznych działkę nr 907/2 (droga gminna) przylegającą bezpośrednio do przedmiotowego terenu

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

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale III §11 ustalając dostępność komunikacyjną z terenów komunikacji publicznej drogi gminnej.

Zapewnia się odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży. Dla budynków usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

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 zmiany 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 zmiany miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu zmiany 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 III – ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączonej docelowo do zewnętrznego systemu sieci;

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 w 100% stanowi własność indywidualną. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne 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 ze strategii rozwoju Gminy Śmigiel.

#### 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 usługowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Przedmiotowy teren usytuowany jest przy drodze gminnej (tereny 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, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale II – Zasady ogólne zagospodarowania terenów w §4.

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 o w pełni wykształconej 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 usługowych 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 w wynikami analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i 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 Miasta i Gminy Śmigiel”, zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/322/2001 Rady Miejskiej Śmigla z dnia 17 maja 2001 roku ze zmianami.

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