

B U R M I S T R Z Ś M I G Ł A

**Z A Ł Ą C Z N I K N R 1**  
do Uchwały Nr XLIV/335/18  
Rady Miejskiej Śmigła  
z dnia 28 marca 2018 r.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŚMIGIEL**

**W OBRĘBIE WSI NIETAŹKOWO**



Zmiana Studium 2017r.  
treść zmiany - kolor fioletowy druku

---

Śmigiel, 2017 r.

## Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA	4
2. UWARUNKOWANIA	5
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	5
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	5
2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych	4
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	6
2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	6
2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	6
2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	6
2.8. Stan prawny gruntów	11
2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	11
2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	11
2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,	11
2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	12
2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	12
2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	12
2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziow	12
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
3.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenie terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,	12
3.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	27
3.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	28
3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	28
3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	29
3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	29
3.7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	29
3.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	30
3.9. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	30

3.10.Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	30
3.11.Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	30
3.12.Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	30
3.13.Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady	30
3.14.Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	30
3.15 Obszary zdegradowane	30
3.16.Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	30
3.17.Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	30
3.18.Uznaje się za aktualne i obowiązujące ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejska Górka w części opisowej i graficznej nie objęte niniejszą zmianą.	31
4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	31

## 1. PRZEDMIOT, PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel w obrębie wsi Nietązkowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/278/08 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 21 sierpnia 2008 roku.

W celu dokonania zmiany studium, Rada Miejska Śmigła podjęła uchwałę Nr XXIX/226/17 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 23 lutego 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel, w obrębie wsi Nietązkowo.

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel, zmiany polegającej na uzupełnieniu kierunków studium poprzez wyznaczenie terenu zabudowy techniczno- produkcyjno-usługowej w obrębie wsi Nietązkowo, gmina Śmigiel.

Granice obszaru zmiany naniesiono na rysunku zmiany studium w skali 1 : 20 000.

**Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel jest uzupełnieniem jego zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy. Pozostałe uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne i obowiązujące.**

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) projekt zmiany Studium został zaopiniowany przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi organami administracji samorządowej i rządowej oraz ościennymi gminami; wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedstawionym projektem zmiany Studium. Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z w/w ustawą Rada Miejska Śmigła podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.

Zgodnie z cytowaną na wstępie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym efektem finalnym sporządzanej zmiany jest wersja jednolita rysunku studium oraz elaboratu tekstowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## **2. UWARUNKOWANIA**

### **2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Zmiana Studium obejmuje działki położone w obrębie wsi Nietążkowo.

Na obszarze zmiany Studium nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na działkach objętych zmianą studium:

Znajdują się tereny rolne, tereny leśne, tereny ujęcia wody, tereny komunikacji – drogi. Grunty w ewidencji klasyfikowane są jako łąki trwałe, grunty orne, lasy, grunty rolne zabudowane oraz drogi.

Teren nie jest wyposażony w sieci: wodociągowa, kanalizacyjną, elektroenergetyczna i gazociągowa, a więc zakłada się uzbrojenie terenu pod projektowane przeznaczenie poprzez włączenie do istniejących sieci.

Przez obszar zmiany studium przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Obowiązują strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **2.2. Stan ład u przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Teren objęty zmianą studium w większej części stanowią tereny rolne i w mniejszości tereny leśne.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią:

- od strony zachodniej i północnej obszar zmiany studium graniczy z gruntami ornymi,
- od strony wschodniej działki objęte zmianą studium sąsiadują z terenami leśnymi,
- południowe sąsiedztwo obszaru objętego zmianą studium częściowo zajmuje zabudowa wsi Podśmigiel z zabudowaniami typu zagrodowego oraz tereny rolne, leśne i nieużytki.

### **2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych**

2.3.1. Część obszaru leżąca po północnej stronie drogi gminnej o nr geod. 129/1 i 129/2 objęta zmianą studium położona jest w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks Leśny Śmigiel-Święciechowa”. Lokalizacja inwestycji powinna uwzględniać konieczność uniknięcia lub minimalizacji kolizji z terenami i obiektami wartościowymi przyrodniczo oraz być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Ochrona przyrody w gminie, to przede wszystkim ochrona zachowanych fragmentów terenu i zbiorowisk roślinnych zbliżonych do naturalnych.

W strukturze użytkowania gruntów gminy Śmigiel wyraźnie dominują grunty orne - ok. 83% powierzchni użytków rolnych.

Na obszarze zmiany Studium znajdują się grunty – rolne klasy IVa, IVb, V, VI, – leśne, – łąki klasy V zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) – grunty klasy III-II podlegają ochronie.

2.3.2. Obszar objęty zmianą Studium znajduje się na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych JCWP: Samica o kodzie RW600017156429. Według "Oceny stanu jednolitych części wód za rok 2015" stan/ potencjał ekologiczny JCW Samica określa się jako umiarkowany.

2.3.3. Przez obszar zmiany studium przebiega rurociąg wody surowej z ujęcia wody w Nietążkowie do stacji uzdatniania w Śmiglu. W pobliżu terenów leśnych zlokalizowane są ujęcia wody - dwie studnie głębinowe. Obowiązują strefy bezpośrednie.

2.3.4. Ocena roczna jakości powietrza - Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska wykonał ocenę roczną jakości powietrza za rok 2016 dla obszaru województwa wielkopolskiego. Oceny dokonano osobno ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ze względu na ochronę roślin. Ma ona na celu monitorowanie zmian jakości powietrza i powinna skutkować podjęciem działań na rzecz poprawy jakości powietrza w danej strefie. Zaliczenie strefy do klasy A oznacza, że stężenia zanieczyszczenia na jej terenie nie przekraczają poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych; natomiast do klasy C – oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe

Nazwa strefy	Symbol klasy strefy dla poszczególnych substancji											
	NO <sub>2</sub>	SO <sub>2</sub>	CO	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	pył PM <sub>2,5</sub>	pył PM <sub>10</sub>	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O <sub>3</sub>
aglomeracja poznańska	A	A	A	A	A	C	C	A	A	A	A	A
miasto Kalisz	A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	C
strefa wielkopolska	A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	A	C

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, brak jest jego rekomendacji i wniosków oraz określonych krajobrazów priorytetowych, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

#### 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty zmianą studium położony jest częściowo na terenie historycznego założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Śmigła wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.041992r., nr rejestru 1297/A.

#### 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Teren objęty zmianą Studium to planowane tereny zabudowy techniczno- produkcyjno-usługowe. Dlatego zaleca się zapewnienie jak najmniejszego wpływu na warunki i jakość życia mieszkańców w najbliższym sąsiedztwie poprzez m.in. ograniczenie uciążliwości planowanej zabudowy lub nakaz zastosowania odpowiednich środków ochrony minimalizujących ewentualne negatywne oddziaływanie w tym zieleni izolacyjnej.

#### 2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków) związanych z funkcjonowaniem istniejących lub przyszłych zakładów przemysłowych usługowych, których nie można przewidzieć na etapie sporządzania zmiany Studium.

#### 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

##### 2.7.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Udostępnienie nowych terenów pod funkcje przemysłowo-usługowe jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania mieszkańców terenami o tych funkcjach w gminie oraz inwestorów zewnętrznych.

Zmiana studium wpłynie korzystnie na atrakcyjność terenów przylegających do nowobudowanych dróg, a także będzie niosła za sobą wzrost z wpływów z tytułu podatku od podniesionej wartości nieruchomości i jest uzasadniona z punktu widzenia ekonomicznego i społecznego.

Przeznaczenie terenów pod funkcje w niniejszej zmianie studium przyczynią się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej wpłynie korzystnie na rozwój gminy, zapewniając mieszkańcom nowe miejsca pracy a gminie dając wzrost podatków od nieruchomości;
- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny inwestycyjne, usługowe, techniczno-produkcyjne i przemysłowe.

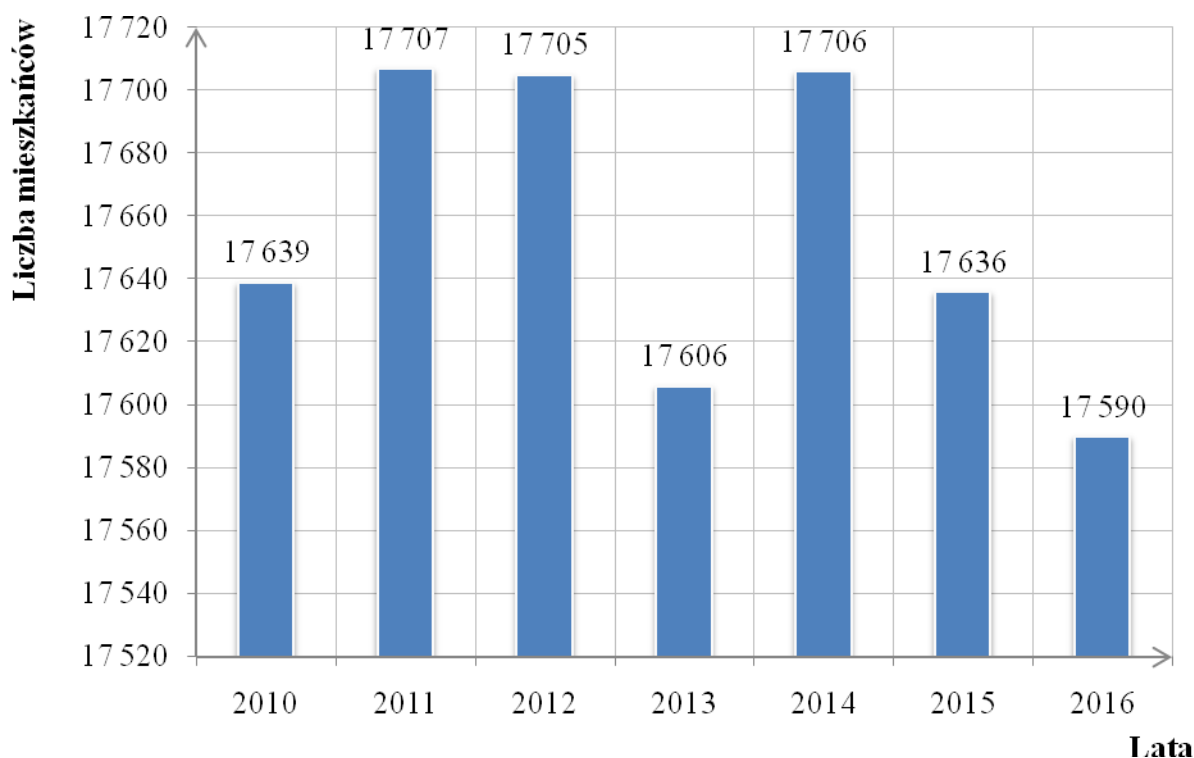
#### 2.7.2. Prognozy demograficzne

W tym punkcie przedstawiono podstawowe dane dotyczące Gminy Śmigiel oraz wskaźniki społeczno-gospodarcze w oparciu o informacje uzyskane z Urzędu Miejskiego Śmigla. Przedstawiono prognozę demograficzną biorąc pod uwagę całą gminę Śmigla, gdyż potencjalnie na przedmiotowym terenie mogą utworzyć się miejsca pracy dla każdego mieszkańca.

Gminę Śmigiel w 2010 r. zamieszkiwało 17 639 osób (stan na 31 grudnia 2010r.), z kolei w 2016 r. liczba mieszkańców zmalała do 17 590 osób (stan na 31 grudnia 2016r.). Z powyższego wynika, że w przeciągu siedmiu lat liczebność gminy zmniejszyła się o 49 mieszkańców. Procentowy spadek liczby mieszkańców w analizowanym okresie ukształtował się na poziomie 0,28%. W okresie od 2011r. do 2013r. liczba mieszkańców gminy Śmigiel spadała, po czym w 2014r. nastąpił jej wzrost o 100 osób. Kształtująca się od 2014r. tendencja jest tendencją malejącą. Liczbę ludności w gminie Śmigiel w latach 2010 – 2016 przedstawiono na wykresie nr 1.

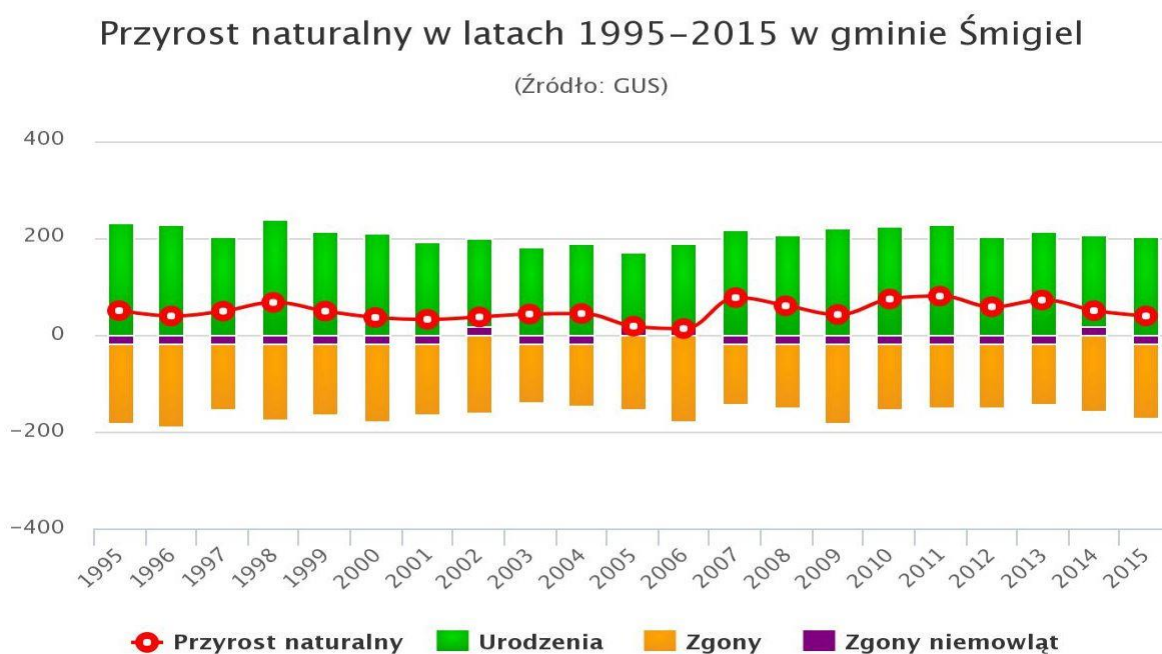


**Wykres 1. Ludność gminy**



*Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Śmiglu*

**Wykres 2. Przyrost naturalny**





*Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.*

Mniej korzystnie kształtowało się saldo migracji (tab.1.). W większości analizowanych lat saldo przyjęło wartości ujemne, co jest ważnym sygnałem i ma negatywny wpływ na prognozy dotyczące liczby ludności. Ujemne wartości salda wskazują na przewagę liczby osób opuszczających teren Gminy, nad liczbą osób do niej napływających. Saldo migracji na koniec 2015 roku wyniosło -77.

Dodatni przyrost naturalny, który nie rekompensuje ujemnego salda migracji, może wpłynąć negatywnie na spadek liczby mieszkańców Gminy Śmigiel w kolejnych latach. Potwierdzeniem tego jest dokonana prognoza liczby ludności Gminy Śmigiel do 2050 roku na podstawie danych o liczbie ludności na terenie Gminy Śmigiel w latach 2010 – 2016. Zgodnie z prognozą, liczba mieszkańców Gminy Śmigiel do roku 2050 będzie spadać.

**Tab. 1. Ruch migracyjny ludności gminy w latach 2005-2015**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych [os.]	+5	+3	-3	-56	-25	-10	-34	-50	-71	-35	0
przyrost naturalny [os.]	+18	+13	+77	+60	+42	+74	+80	+58	+72	+50	+39
<b>SUMA</b>	<b>+23</b>	<b>+16</b>	<b>+74</b>	<b>+4</b>	<b>+17</b>	<b>+64</b>	<b>+46</b>	<b>+8</b>	<b>+1</b>	<b>+15</b>	<b>+39</b>

*Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.*

2.7.3. **Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

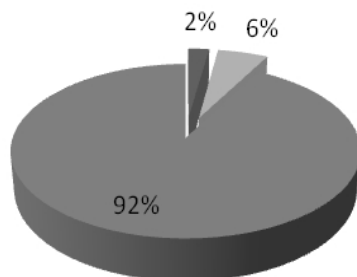
Na terenie objętym zmianą studium przewiduje się wykonanie infrastruktury technicznej finansowane lub wykonywanej w części przez gminę oraz przewiduje się realizację zadań własnych gminy na przedmiotowym terenie.

2.7.4. **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Pod koniec 2012 roku na terenie gminy Śmigiel działalność gospodarczą prowadziło 1798 podmiotów gospodarczych. W sektorze prywatnym funkcjonowało 1760 podmiotów, natomiast pozostałe 38 jednostek świadczyło usługi w sektorze publicznym. Poniższe wykresy uwzględniają ilość podmiotów gospodarczych funkcjonujących na terenie gminy:

### Podmioty gospodarki narodowej według rejestru REGON w 2012 r.

- jednostki budżetowe państwowe i komunalne, przedsiębiorstwa państwowe
- spółki, fundacje i stowarzyszenia prowadzące działalność gospodarczą



Na każde 10 tysięcy mieszkańców gminy Śmigiel przypada 1019 podmiotów gospodarczych, w tym 861 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Jest to wskaźnik korzystniejszy niż średnia w powiecie kościańskim wynosząca odpowiednio 969 i 770 podmiotów. Natomiast w Wielkopolsce przeciętnie na 10 tysięcy mieszkańców przypada 1120 podmiotów gospodarczych, w tym 852 prowadzonych przez osoby fizyczne.

Istotne jest, że mieszkańcy gminy są osobami aktywnymi i podejmują własną działalność częściej niż przeciętni mieszkańcy województwa.

Na koniec 2013r. w gminie wzrosła liczba podmiotów o 44 (co dało sumę 1842 podmiotów). W podmiotach publicznych zwiększenie wynosiło 14 podmiotów a w sektorze prywatnym - 30. Większość jednostek gospodarczych stanowią podmioty działające w sektorze rolniczym, do którego zalicza się również leśnictwo i łowiectwo. Kolejną znaczącą częścią podmiotów są firmy zajmujące się handlem hurtowym i detalicznym oraz świadczące usługi naprawy pojazdów samochodowych. Trzecia grupa podmiotów to firmy budowlane.

Tab. 2. Podmioty gospodarki narodowej, według sektorów

	podmioty gospodarki narodowej ogółem	w tym między innymi:					
		rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo	przemysł	budownictwo	handel hurtowy lub detaliczny, usługi naprawy pojazdów	transport i gospodarka magazynowa	pozostała działalność usługowa
<b>województwo wielkopolskie</b>	387.977	13.905	40.373	49.874	104.550	22.978	23.431
	100%	3,58%	10,41%	12,85%	26,95%	5,92%	6,04%
<b>powiat kościański</b>	7.643	979	748	1.074	1.870	409	428
	100%	12,81%	9,79%	14,05%	24,47%	5,35%	5,60%
<b>gmina Śmigiel</b>	1.798	509	163	245	417	77	179
	100%	28,31%	9,07%	13,63%	23,19%	4,28%	9,96%

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.

Gminę Śmigiel w województwie wyróżnia znaczący udział rolnictwa wśród jednostek prowadzących działalność. Cechą charakterystyczną powiatu kościańskiego jest występowanie dużej ilości użytków rolnych. Stanowią one ponad 73% ogólnej powierzchni powiatu (w Śmiglu 63%), która wynosi 72 253 ha( w Śmiglu 18 977ha). Dodatkowym atutem jest występowanie gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej. Sytuacja ta powoduje, że rolnictwo jest dominującą dziedziną gospodarki sytuującą powiat wśród najlepszych w Wielkopolsce.

W gminie funkcjonuje 1208 gospodarstw rolnych. Najwięcej jest małych gospodarstw, których właściciele utrzymują się z innych źródeł zarobkowania, gdyż ich powierzchnia (od 1 do 2 ha) nie pozwala na prawidłowe funkcjonowanie.

## 2.8. Stan prawny gruntów

Grunty objęte zmianą studium przeznaczone do zmiany stanowią własność prywatną, gminną, własność powiatu, skarbu państwa oraz własność państwowego gospodarstwa leśnego - nadleśnictwo Kościan.

## 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Część obszaru zmiany studium leżąca po północnej stronie drogi gminnej o nr geod. 129/1 i 129/2 znajduje się w obszarze objętym ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016r. poz. 2134 ze zm.), tj. w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Kompleks Leśny Śmigiel-Święciechowa".

## 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

W ramach terenów objętych zmianą studium nie występują przedmiotowe zasoby złóż ani nie znajduje się on w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych.

## 2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

## 2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Tereny objęte zmianą studium nie są wyposażone w sieci infrastruktury technicznej.

Istnieje możliwość wyposażenia terenów objętych zmianą studium w wodę, energię, kanalizację, gaz poprzez rozbudowę istniejących w najbliższym sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Gospodarka odpadami na terenie miasta i gminy jest uregulowana i prowadzona jest zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

W gminie prowadzi się selektywną zbiórkę odpadów, zorganizowany wywóz przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc odzysku i unieszkodliwiania na gminne składowisko odpadów.

Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej.

## 2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W związku z realizacją projektu partnerskiego Powiatu Leszczyńskiego i powiatu kościańskiego pn. „Budowa i przebudowa drogi powiatowej nr 3903P na odcinku od drogi wojewódzkiej 305 do węzła drogi S-5 – Nietążkowo” zostanie zmieniony przebieg drogi powiatowej nr 3903P.

Odcinek drogi gminnej nr 590029P (zawarty w obszarze zmiany studium) po realizacji zostanie zastąpiony ciągiem drogi powiatowej, ponieważ będzie stanowił połączenie miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin i siedzib gmin między sobą, zgodnie co do wymagań dla dróg powiatowych, określonych w art. 6a ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.).

## 2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Przedmiotowy teren objęty zmianą studium nie jest położony w strefie zagrożenia powodziowego oraz w strefie ryzyka powodziowego.

## 3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 3.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

#### 3.1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel wyznacza się nowe następujące przeznaczenie: tereny pod funkcje techniczno-produkcyjno-usługowe.

W poniższej tabeli 3 przedstawiono bilans obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w studium z wyszczególnieniem obszarów zabudowanych i niezabudowanych (rezerwy terenowej).

Tab. 3. Bilans obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (kierunki)

Obszar funkcjonalny		Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy
struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu	<i>zabudowane</i>	5 193 632,60	519,36	2,73%
	<i>niezabudowane</i>	2 798 740,93	279,87	1,47%

osadniczego				
obszar potencjalnego rozwoju systemu osadniczego	<i>zabudowane</i>	164 517,82	16,45	0,09%
	<i>niezabudowane</i>	870 427,97	87,04	0,46%
obszar inwestowania na specjalnych warunkach lub z ograniczeniami	<i>zabudowane</i>	102 223,81	10,22	0,05%
	<i>niezabudowane</i>	567 368,87	56,74	0,30%
obszar o predyspozycjach do zabudowy mieszkaniowej o cechach i standardzie osiedli podmiejskich	<i>zabudowane</i>	37 387,93	3,74	0,02%
	<i>niezabudowane</i>	201 278,62	20,13	0,11%
strefy predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną	<i>zabudowane</i>	830 009,63	83,00	0,44%
	<i>niezabudowane</i>	207 512,13	20,75	0,11%
tereny potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej	<i>zabudowane</i>	398 667,85	39,87	0,21%
	<i>niezabudowane</i>	2 111 530,49	211,15	1,11%
tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej	<i>zabudowane</i>	45 700,63	4,57	0,02%
	<i>niezabudowane</i>	43 122,24	4,31	0,02%
grunty leśne	-	26 242 014,73	2 624,20	13,82%
tereny potencjalnej lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej	<i>zabudowane</i>	4 270,03	0,43	0,00%
	<i>niezabudowane</i>	307 012,18	30,70	0,16%
skansen	<i>zabudowane</i>	17 935,72	1,79	0,01%
	<i>niezabudowane</i>	289 085,65	28,91	0,15%
teren zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej	<i>zabudowane</i>	13 785,80	1,38	0,01%
	<i>niezabudowane</i>	133 327,42	13,33	0,07%
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<i>zabudowane</i>	10 541,45	1,05	0,01%
	<i>niezabudowane</i>	209 621,66	20,96	0,11%
teren miejskiej bazy sportowo-rekreacyjnej	-	136 216,29	13,62	0,07%
teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	<i>zabudowane</i>	84 722,23	8,47	0,04%
	<i>niezabudowane</i>	18 179,11	1,82	0,01%
teren zabudowy usługowej w zakresie komunikacji	-	10 211,95	1,02	0,01%
obszary lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną	<i>zabudowane</i>	17 894,44	1,79	0,01%
	<i>niezabudowane</i>	29 426 298,76	2 942,63	15,49%
grunty rolne	-	119 428 630,60	11 942,86	62,88%

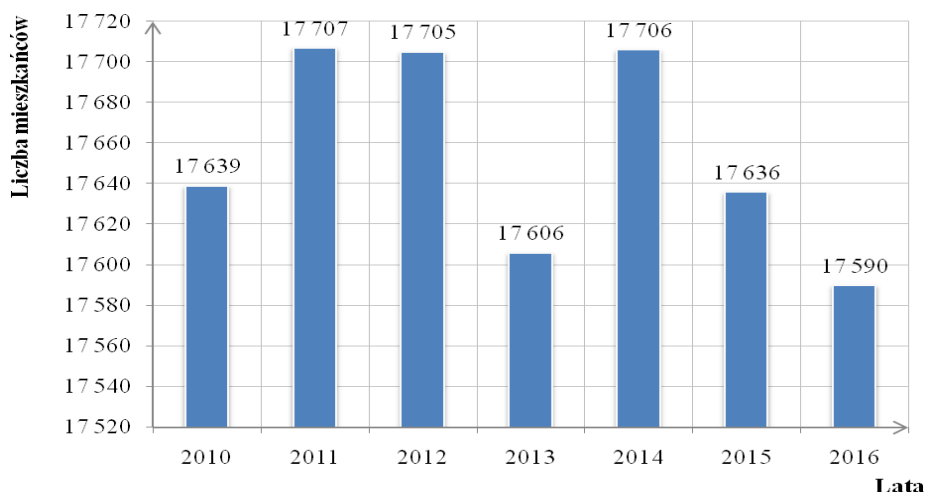
Jak wynika z zestawienia przedstawionego w tabeli 3, w przypadku terenów podzielonych na część zabudowaną i niezabudowaną, dla większości obszarów funkcjonalnych przeważają tereny do tej pory niezainwestowane. Przewagą obszarów zabudowanych charakteryzują się obszary funkcjonalne takie jak: struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego, strefy predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną, tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

Biorąc pod uwagę powierzchnię obszarów funkcjonalnych w ujęciu ogólnym (bez podziału na tereny zabudowane i niezabudowane) największy udział w powierzchni gminy ogółem mają grunty rolne (62,88%), obszary lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną (15,50%), oraz grunty leśne (13,82%). W odniesieniu do terenów związanych z zabudową kubaturową największy odsetek powierzchni gminy stanowi struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego (4,21%) oraz tereny potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej (1,32%).

### 3.1.2. Uwarunkowania chłonności terenów związanych z zabudową w odniesieniu do uwarunkowań demograficznych

- **Uwarunkowania demograficzne**

Gminę Śmigiel w 2010 r. zamieszkiwało 17 639 osób (stan na 31 grudnia 2010r.), z kolei w 2016 r. liczba mieszkańców zmalała do 17 590 osób (stan na 31 grudnia 2016r.). Z powyższego wynika, że w przeciągu siedmiu lat liczebność gminy zmniejszyła się o 49 mieszkańców. Procentowy spadek liczby mieszkańców w analizowanym okresie ukształtował się na poziomie 0,28%. W okresie od 2011r. do 2013r. liczba mieszkańców gminy Śmigiel spadała, po czym w 2014r. nastąpił jej wzrost o 100 osób. Kształtująca się od 2014r. tendencja jest tendencją malejącą. Liczbę ludności w gminie Śmigiel w latach 2010 – 2016 przedstawiono na wykresie 3.



Wykres 3. Liczba ludności w gminie Śmigiel w latach 2010 – 2016

*Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Śmiglu*

W tabeli 4 przedstawiono liczbę ludności gminy Śmigiel w latach 2010 – 2016 z podziałem na poszczególne obręby geodezyjne. Na przestrzeni lat objętych analizą w 18 na 35 miejscowości zaobserwowano spadek liczby ludności. Najwięcej mieszkańców ubyło w miejscowościach: Wonieść (57 osób), Śmigiel (49 osób), Stare Bojanowo (46 osób) oraz Morownica (32 osoby). Wzrost liczby mieszkańców odnotowano w 15 miejscowościach, z czego największy wystąpił w miejscowościach: Nowa Wieś (39 osób), Nietązkowo (38 osób) oraz Stary Białcz (27 osób). Przyrost ludności dla

poszczególnych miejscowości w 2016 r. w stosunku do 2010 r. przedstawiono w ostatniej kolumnie

Obręb geodezyjny	Stan ludności dn. 31 grudnia 2010	Stan ludności dn. 31 grudnia 2011	Stan ludności dn. 31 grudnia 2012	Stan ludności dn. 31 grudnia 2013	Stan ludności dn. 31 grudnia 2014	Stan ludności dn. 31 grudnia 2015	Stan ludności dn. 31 grudnia 2016	Przyrost ludności między 2010 a 2016
Bielawy	178	175	177	178	176	178	175	-3
Bronikowo	512	512	539	472	487	497	490	-22
Brońsko	121	121	124	122	121	118	120	-1
Bruszczewo	353	359	359	371	362	362	372	19
Czacz	1439	1448	1467	1458	1465	1458	1449	10
Glińsko	161	159	156	157	157	153	149	-12
Gniewowo	42	42	42	41	42	42	41	-1
Jezierzyce	111	110	109	111	112	110	112	1
Karmin-Chełkowo	321	329	322	320	321	322	309	-12
Karśnice	395	399	402	402	398	390	390	-5
Kozanowo	666	679	680	683	688	703	689	23
Księżniki	46	45	45	46	42	42	41	-5
Machcin	210	213	215	219	219	221	223	13
Morownica	480	474	480	468	455	448	448	-32
Nietążkowo	551	561	569	574	580	582	589	38
Nowa Wieś	377	382	390	392	394	402	416	39
Nowy Białcz	122	126	125	125	124	121	113	-9
Olszewo	214	219	219	219	218	221	223	9
Parsko	133	133	127	128	126	125	124	-9
Poladowo	385	385	385	383	376	381	387	2
Przysieka Polska	630	630	624	626	633	631	620	-10
Robaczyn	292	296	294	297	295	302	310	18
Sierpowo	259	256	261	261	262	261	262	3
Splawie	299	297	300	300	297	297	294	-5
Stara Przysieka II	240	239	244	250	257	258	254	14
Stara Przysieka I	201	197	195	192	189	188	186	-15
Stare Bojanowo	1753	1750	1754	1749	1740	1709	1707	-46
Stary Białcz	146	174	208	145	177	170	173	27
Szczepankowo	80	80	84	83	127	77	77	-3
Wonieść	631	611	599	598	590	583	574	-57
Wydorowo	207	199	202	208	210	211	220	13
Zygmuntowo	34	35	35	36	36	34	34	0
Śmigiel	5569	5580	5541	5509	5526	5531	5520	-49
Żegrówko	462	473	413	463	484	488	480	18
Żydowo	19	19	19	20	20	20	19	0
<b>OGÓLEM</b>	<b>17 639</b>	<b>17 707</b>	<b>17 705</b>	<b>17 606</b>	<b>17 706</b>	<b>17 636</b>	<b>17 590</b>	<b>-49</b>

tabeli 4.

Tab.4. Stan ludności w gminie Śmigiel w latach 2010-2016 z podziałem na obręby geodezyjne  
Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Śmiglu



- **Prognoza demograficzna**

Na podstawie opracowania Głównego Urzędu Statystycznego dotyczącego prognozy liczby ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu do 2050 roku, w celu określenia głównych trendów demograficznych stworzono tabelę 5 przedstawiającą prognozę liczby ludności dla powiatu kościańskiego w latach 2013 - 2050. Zgodnie z prognozami demograficznymi, od 2014 do 2050 roku liczba mieszkańców powiatu kościańskiego ma systematycznie spadać. Obserwowany trend należy uznać za niekorzystny.

Tab. 5. Prognoza liczby ludności dla powiatu kościańskiego w latach 2013-2050

<b>Rok</b>	<b>Liczba ludności</b>
2013	78 981
2014	78 995
2015	78 993
2016	78 978
2017	78 953
2018	78 925
2019	78 888
2020	78 842
2021	78 783
2022	78 708
2023	78 618
2024	78 511
2025	78 384
2026	78 240
2027	78 075
2028	77 895
2029	77 695
2030	77 480
2031	77 249
2032	76 998
2033	76 735
2034	76 456
2035	76 166
2036	75 865
2037	75 555
2038	75 236
2039	74 910
2040	74 576
2041	74 239
2042	73 898
2043	73 552

2044	73 203
2045	72 850
2046	72 496
2047	72 137
2048	71 776
2049	71 413
2050	71 049

*Źródło: Dane GUS*

Spadek liczby mieszkańców powiatu kościańskiego wiąże się z ujemnym saldem migracji wewnętrznych i zagranicznych oraz niskim wskaźnikiem przyrostu naturalnego. Dla gminy Śmigiel sytuacja demograficzna na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia prezentuje się korzystniej niż w przypadku powyższych prognoz dla powiatu kościańskiego. Wprawdzie saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych kształtowało się dla znaczącej liczby przypadków na ujemnym poziomie, jednak przyrost naturalny dla wszystkich analizowanych lat był dodatni.

- **Prognoza chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wynikająca z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

W celu określenia chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wynikającej z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do obliczeń przyjęto wskaźniki zawarte w „Raportie o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce” Polskiej Akademii Nauk z dnia 29 października 2013 r., według którego dla szacunków liczby ludności w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się 40 osób na hektar, zaś zabudowy wielorodzinnej – 200 osób na hektar.

Dodatkowo, zgodnie z opracowaniem Polskiej Akademii Nauk pt. „Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2013 roku”, w zależności od charakteru gminy, przyjmuje się różne wartości powyższych wskaźników. Zgodnie z podanymi w dokumencie PAN kryteriami delimitacji, gminę Śmigiel sklasyfikowano jako gminę z rozwiniętą funkcją transportową, dla której do obliczeń przyjmuje się następujące wartości:

- dla zabudowy wielorodzinnej 110 mieszkańców na hektar,
- dla zabudowy jednorodzinnej 30 mieszkańców na hektar,
- dla zabudowy zagrodowej 15 mieszkańców na hektar.

Zgodnie z powyższymi wskaźnikami obliczono chłonność terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, a także dla zabudowy mieszkaniowej z prawem prowadzenia usług, dla której przyjęto współczynnik jak dla zabudowy zagrodowej. Szczegółowe wartości wynikające z obliczeń przedstawiono w tabeli 6.

Tab. 6. Chłonność terenów obliczona na podstawie rezerw terenowych w planach miejscowych uchwalonych dla gminy Śmigiel

<b>Przeznaczenie w planie miejscowym związane z mieszkalnictwem</b>	<b>Powierzchnia [ha]</b>	<b>Przyjęty współczynnik chłonności [os./ha]</b>	<b>Prognoza chłonności [os.]</b>	
MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami gospodarczymi i ogródkami działkowymi	1,81	110	199	
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	27,42	30	823	
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług handlu	2,75	15	41	
MN – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z towarzyszącą nieuciążliwą działalnością gospodarczą	2,53		38	
MN/R – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren leśny i upraw polowych	0,75		11	
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	1,60		24	
MN UR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rzemieślniczej	0,17		3	
MR, MN, RO – tereny budowlane	1,83		27	
MRj – tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej	3,12		47	
RO, MR – tereny zabudowy zagrodowej i ogrodniczej	0,72		11	
C 60 ROm – tereny rolniczo-ogrodnicze z zabudową mieszkaniową jednorodziną	0,15		2	
MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej z prawem wprowadzenia funkcji usługowej	8,93		134	
MN, UR – teren zabudowy mieszkaniowej z urządzeniami usług rzemieślniczych i handlem towarami masowymi na zapleczu działki	1,06		16	
M-U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji usług handlu i rzemiosła	0,12		2	
MN/Gp - tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej działalności gospodarczej związanej z przetwórstwem, produkcją rolniczo-ogrodniczą oraz usługami dla rolnictwa	3,24		49	
<b>SUMA</b>	<b>56,20</b>			<b>1427</b>

Oszacowana na podstawie rezerw terenowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego chłonność terenów związanych z mieszkalnictwem, których powierzchnia wynosi łącznie 56,20 ha, pozwala na zasiedlenie 1427 nowych mieszkańców. Przyjmując średnioroczny przyrost mieszkańców w gminie na poziomie ok. 28 osób, przewiduje się zainwestowanie istniejącej rezerwy terenowej w przeciągu ponad 50 lat. Zgodnie z przepisami, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat. Zakładając, że liczba mieszkańców gminy Śmigiel w okresie 30 lat może wzrosnąć o ok. 840 osób, zaleca się zmniejszenie rezerwy terenowej o obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

#### • **Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające ze studium**

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyraża się w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę na terenie gminy Śmigiel przyjęto, że powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku na wszystkich kondygnacjach oraz posiadających przewidzianą przepisami wysokość użytkową. Do powierzchni użytkowej zabudowy nie wlicza się powierzchni w budynkach związanych z usytuowaniem instalacji i urządzeń technicznych, przeznaczonych dla ruchu wewnątrz budynku (np. powierzchnie klatek schodowych, ramp, pochylni, korytarzy), elementów konstrukcyjnych budynku, garaży, balkonów, tarasów, loggii, pomieszczeń gospodarczych i technicznych, nieużytkowych strychów.

W studium wskazano następujące obszary funkcjonalne związane z realizacją zabudowy:

- struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego,
- obszar potencjalnego rozwoju systemu osadniczego,
- obszar inwestowania na specjalnych warunkach lub z ograniczeniami,
- obszar o predyspozycjach do zabudowy mieszkaniowej o cechach i standardzie osiedli podmiejskich,
- strefy predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną,
- tereny potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej,
- tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- tereny potencjalnej lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej,
- skansen,
- teren zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- teren zabudowy usługowej w zakresie komunikacji.

W związku z przemieszaniem funkcji i zróżnicowanym charakterem zabudowy w poszczególnych obszarach funkcjonalnych, do dalszych założeń przyjęto następujące funkcje terenów zabudowy: mieszkaniową, usługową, oraz przemysłową.

Pozostałe wskazane w studium obszary funkcjonalne nie związane z zabudową (lokalizacją budynków) to:

- grunty leśne,
- teren miejskiej bazy sportowo-rekreacyjnej,
- obszary lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną,
- grunty orne.

Dla wyżej wymienionych obszarów nie obliczano zapotrzebowania na nową zabudowę.

### **1.1.1. Zabudowa mieszkaniowa**

Zgodnie z przedstawioną w poprzedniej części niniejszego opracowania prognozą demograficzną dla gminy Śmigiel, zakłada się, że liczba mieszkańców gminy będzie wzrastać rocznie średnio o 28 osób. Zgodnie z tym założeniem, w 2047 r. gmina Śmigiel będzie liczyć 18 458 mieszkańców.

Dla mieszkańców gminy Śmigiel założono docelową powierzchnię użytkową mieszkania w przeliczeniu na jedną osobę równą 35 m<sup>2</sup>. W związku z tym obliczono docelową powierzchnię użytkową mieszkań w perspektywie 30 lat według poniższego wzoru:

*[prognozowana liczba ludności]x[powierzchnia użytkowa mieszkania/1 mieszkańca],*

$$18\ 458\ \text{osób} \times 35\ \text{m}^2 = 646\ 030\ \text{m}^2.$$

Zgodnie z danymi z GUS z 2015 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Śmigiel wynosi 452 024 m<sup>2</sup>. Różnica docelowej powierzchni mieszkań w perspektywie 30 lat oraz powierzchni użytkowej mieszkań w 2015 r. wynosi:

$$646\ 030\ \text{m}^2 - 452\ 024\ \text{m}^2 = 194\ 006\ \text{m}^2.$$

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych obliczone wyżej zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w perspektywie do 2047 r. należy zwiększyć o 30%.

$$194\ 006\ \text{m}^2 * 1,3 = 252\ 208\ \text{m}^2.$$

W związku z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań w perspektywie najbliższych 30 lat wynosi 252 208 m<sup>2</sup>.

Obliczone zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań zostało oszacowane w ujęciu ogólnym dla całej gminy. Zakłada się jego realizację poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną oraz zagrodową.

## 1.2. Zabudowa usługowa i przemysłowa

Na terenie gminy Śmigiel występuje indywidualna działalność gospodarcza, usługowa i przemysłowa. Według danych GUS z 2016 r. na terenie gminy występowało 1 840 podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON, z czego zdecydowana większość (95,8%) to małe przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób.

Na potrzeby analizy założono, że przeciętny zakład usługowy będzie zlokalizowany na działce o średniej powierzchni 1000 m<sup>2</sup> i będzie miał średnią powierzchnię użytkową 200 m<sup>2</sup>, zaś zakład przemysłowy będzie lokalizowany na działce o średniej powierzchni 3000 m<sup>2</sup> i będzie miał średnią powierzchnię użytkową 1000 m<sup>2</sup>.

Liczba podmiotów gospodarczych na terenie gminy Śmigiel wzrasta rocznie o średnio 8, dlatego przyjęto, że w 2047 r. liczba podmiotów gospodarki narodowej wpisanej do rejestru REGON na terenie gminy będzie wynosiła 2088 podmiotów. Ponadto przewiduje się utrzymanie aktualnych proporcji między poszczególnymi sektorami, które kształtują się następująco:

- w zakresie usług założono:
  - handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 23,64%,
  - pozostała działalność usługowa – 25,65%,
  - łącznie 49,29% podmiotów, czyli 1029 podmiotów gospodarczych.
- w zakresie przemysłu założono:
  - budownictwo – 14,02%,
  - przetwórstwo przemysłowe – 8,91%,
  - transport i gospodarka magazynowa - 5,05%,
  - pozostała działalność przemysłowa – 22,72%,
  - łącznie – 50,71% podmiotów, czyli 1059 podmiotów gospodarczych.

Dla zabudowy usługowej szacuje się, że w 2047 r. zapotrzebowanie na zabudowę będzie wynosiło:

$1029 \times 0,10 \text{ ha} = 102,9 \text{ ha}$  terenów zabudowy usługowej oraz

$1029 \times 200 \text{ m}^2 = 205\,800,0 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług.

Dla zabudowy przemysłowej szacuje się, że w 2047 r. zapotrzebowanie na zabudowę będzie wynosiło:

$1059 \times 0,3 \text{ ha} = 317,7 \text{ ha}$  terenów zabudowy przemysłowej oraz

$1059 \times 1000 \text{ m}^2 = 1\,059\,000,0 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej w przemyśle.

Za powierzchnie przeznaczone w studium gminy Śmigiel pod usługi uznano:

- 5% powierzchni oznaczonej w studium jako struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego – tj. 40,0 ha,
- 2% powierzchni oznaczonej w studium jako obszar potencjalnego rozwoju systemu osadniczego - tj. 2,1 ha,
- 2% powierzchni oznaczonej w studium jako obszar inwestowania na specjalnych warunkach lub z ograniczeniami - tj. 1,3 ha,
- 5% powierzchni oznaczonej w studium jako obszar o predyspozycjach do zabudowy mieszkaniowej o cechach i standardzie osiedli podmiejskich - tj. 1,2 ha,
- 10% powierzchni oznaczonej w studium jako tereny potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej - tj. 25,1 ha,
- 5% powierzchni oznaczonej w studium jako tereny potencjalnej lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej - tj. 1,6 ha,
- 5% powierzchni oznaczonej w studium jako skansen - tj. 1,5 ha,
- 10% powierzchni oznaczonej w studium jako teren zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej - tj. 1,5 ha,
- 5% powierzchni oznaczonej w studium jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - tj. 1,1 ha,
- 10% powierzchni oznaczonej w studium jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - tj. 1,0 ha.

Obecnie łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi wynosi 76,4 ha.

Obliczając zapotrzebowanie na powierzchnie terenów usług przyjęto wyliczoną wartość powierzchni w 2047 r. i pomniejszono o istniejące powierzchnie:

$$102,9 \text{ ha} - 76,4 \text{ ha} = 26,5 \text{ ha.}$$

Z uwagi na niepewność procesów rozwojowych przyjęto, że zakładane zapotrzebowanie na zabudowę usługową może być zwiększone o 30%, a zatem może wynosić:

$$26,5 \text{ ha} \times 1,3 = 34,5 \text{ ha.}$$

Za powierzchnie przeznaczone w studium gminy Śmigiel pod przemysł uznano:

- 20% powierzchni oznaczonej w studium jako obszar inwestowania na specjalnych warunkach lub z ograniczeniami - tj. 13,4 ha,
- 30% powierzchni oznaczonej w studium jako strefy predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną - tj. 31,1 ha,
- 80% powierzchni oznaczonej w studium jako tereny potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej - tj. 200,8 ha,
- 70% powierzchni oznaczonej w studium jako teren zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej - tj. 10,3 ha,



- 50% powierzchni oznaczonej w studium jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - tj. 5,1 ha.

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod przemysł wynosi 260,8 ha.

Do obliczenia zapotrzebowania na powierzchnie terenów przemysłowych wykorzystano wyliczoną wartość powierzchni terenów przemysłowych w 2047 r. pomniejszając ją następnie o istniejące powierzchnie:

$$317,7 \text{ ha} - 260,8 \text{ ha} = 56,9 \text{ ha.}$$

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych założono, że oszacowane zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową może zostać zwiększone o 30%.

$$56,9 \text{ ha} \times 1,3 = 74,0 \text{ ha}$$

W związku z powyższym, ostateczne zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową może wynosić 74,0 ha.

## **2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – kierunki rozwoju**

Na potrzeby opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze gminy Śmigiel przeanalizowano możliwość lokalizowania nowej zabudowy na obszarach wyznaczonych w kierunkach studium, charakteryzujących się wyodrębnieniem przestrzennym oraz w pełni wykształconą strukturą urbanistyczną.

Podana w poniższym bilansie powierzchnia terenów jest wartością brutto, tzn. obejmuje także obszary zajęte pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz inne obiekty o funkcjach uzupełniających. Do obliczeń przyjęto następujące założenia:

- 20% powierzchni terenu brutto zajmują drogi, obiekty infrastruktury technicznej oraz inne obiekty o funkcjach uzupełniających,
- w zabudowie mieszkaniowej:
  - średnią powierzchnię działki budowlanej – 1350,0 m<sup>2</sup>,
  - średnią powierzchnię użytkową mieszkania w budynku mieszkalnym jednorodzinny – 130 m<sup>2</sup> (odpowiadająca wartości docelowej powierzchni mieszkania przypadającej na 1 osobę – 35 m<sup>2</sup> i prognozowanej ilości osób w mieszkaniu 3,6),
- w zabudowie usługowej:
  - średnią powierzchnię działki budowlanej 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - średnią powierzchnię użytkową budynku usługowego 200 m<sup>2</sup> (zakładając wykorzystanie ok. 30 % powierzchni zabudowy i 1 kondygnacji nadziemnej),
- w zabudowie przemysłowej:
  - średnią powierzchnię działki budowlanej 3000,0 m<sup>2</sup>,

- średnią powierzchnią użytkową budynku przemysłowego 1000 m<sup>2</sup> (przy wykorzystaniu ok. 40% powierzchni zabudowy i 1 kondygnacji nadziemnej).

Tab. 7. Zestawienie powierzchni obszarów funkcjonalnych studium z podziałem na funkcje

Oznaczenie w studium	Zabudowa mieszkaniowa		Zabudowa usługowa		Zabudowa przemysłowa	
	udział procentowy [%]	powierzchnia [ha]	udział procentowy [%]	powierzchnia [ha]	udział procentowy [%]	powierzchnia [ha]
struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego	75	599,4	5	40,0	-	-
obszar potencjalnego rozwoju systemu osadniczego	60	62,1	2	2,1	-	-
obszar inwestowania na specjalnych warunkach lub z ograniczeniami	20	13,4	2	1,3	20	13,4
obszar o predyspozycjach do zabudowy mieszkaniowej o cechach i standardzie osiedli podmiejskich	60	14,3	5	1,2	-	-
strefy predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną	10	10,4	-	-	30	31,1
tereny potencjalnej lokalizacji obiektów zorganizowanej działalności gospodarczej	-	-	10	25,1	80	200,8
tereny potencjalnej lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej	10	3,1	5	1,6	-	-
skansen	-	-	5	1,5	-	-
teren zabudowy techniczno-produkcyjno-	-	-	10	1,5	70	10,3

usługowej						
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	75	16,5	5	1,1	-	-
teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	-	-	10	1,0	50	5,1
<b>SUMA</b>		<b>719,2</b>		<b>76,4</b>		<b>260,7</b>

W wyniku pomnożenia ilorazu powierzchni terenów o poszczególnych funkcjach i średniej wielkości działki dla danej funkcji przez średnią powierzchnię użytkową budynku o danym przeznaczeniu (wg poniższego wzoru) obliczono chłonność terenu dla poszczególnych przeznaczeń terenu oraz zestawiono ją w tabeli 8.

$$\frac{\text{powierzchnia terenu}}{\text{średnia powierzchnia działki}} \times \text{średnia powierzchnia użytkowa budynku}$$

Tab. 8. Chłonność terenu dla poszczególnych przeznaczeń

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [ha]	Chłonność [m <sup>2</sup> ]
zabudowa mieszkaniowa	719,2	<b>692 563,00</b>
zabudowa usługowa	76,4	<b>152 800,00</b>
zabudowa przemysłowa	260,7	<b>869 000,00</b>

Obliczoną powyżej chłonność porównano z obliczonym w rozdziale 6.4 niniejszego opracowania zapotrzebowaniem na powierzchnie użytkowe w poszczególnych sektorach (tabela 9).

Tab. 9. Porównanie zapotrzebowania i chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium

Funkcja	Zapotrzebowanie [m <sup>2</sup> ]	Chłonność [m <sup>2</sup> ]	Niedobór (-) Nadmiar (+) [m <sup>2</sup> ]
mieszkaniowa	252 208,00	692 563,00	+440 355,00
usługowa	345 000,00	152 800,00	-192 200,00
przemysłowa	740 000,00	869 000,00	+129 000,00

Jak wynika z przedstawionej wyżej tabeli największe zapotrzebowanie na zabudowę występuje dla funkcji przemysłowej, natomiast najmniejsze dla zabudowy mieszkaniowej. W przypadku chłonności terenów wyznaczonych w studium, największa charakteryzuje tereny związane z funkcją przemysłową, najmniejsza – z funkcją usługową. Niedobór terenów występuje w przypadku zabudowy usługowej, natomiast nadmiar w przypadku zabudowy mieszkaniowej.

### **3.1.3. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy**

#### **dla obszarów strefy techniczno- produkcyjno– usługowej ustala się:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny zabudowy techniczno- produkcyjno– usługowej, poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
  - obiektów administracyjno – biurowych,
  - zieleni izolacyjnej i urządzonej,
  - urzędzeń terenowych i obiektów małej architektury,
  - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
  - dróg i parkingów,
  - budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 2) wysokości obiektów budowlanych należy kształtować indywidualne, w zależności od rodzaju pełnionej funkcji i technologii, jednak wysokość budynków nie może przekraczać i być równa wysokości 25m, a wysokość budowli nieograniczona, wynikająca z potrzeb technologicznych,
- 3) ustalenia zawarte w pkt 2) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 60% powierzchni działki budowlanej. Dopuszcza się ustalenie innej nieznacząco różniącej się od ustalonej w studium wielkości powierzchni zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej. Dopuszcza się ustalenie innej nieznacząco różniącej się od ustalonej w studium wielkości powierzchni biologicznie czynnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 6) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych odpowiadającą charakterowi prowadzonej działalności, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 7) nakaz lokalizacji pasów zieleni od strony terenów mieszkalnych,
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 10) studium nie określa ograniczeń wysokości dla budowli w tym: masztów, wież, kominów, obiektów technicznych i technologicznych oraz wysokiego składowania, pozostawiając te ustalenia w kompetencji przyszłych planów miejscowych
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>.

### **3.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

W zakresie ochrony środowiska w obszarze zmiany Studium na terenach ze zmianą przeznaczenia:

- obszar objęty zmianą Studium znajduje się na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych JCWP: Samica o kodzie RW600017156429. Według "Oceny stanu jednolitych części wód za rok 2016" stan/ potencjał ekologiczny JCW Samica określa się jako umiarkowany.
- ochronę wód w obszarach zmiany studium należy realizować poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych.
- lokalizacja inwestycji powinna uwzględniać konieczność uniknięcia lub minimalizacji kolizji z terenami i obiektami wartościowymi przyrodniczo, oraz być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnie.
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą kolidować z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich, z wyłączeniem terenów w obszarze chronionego krajobrazu Kompleks Leśny Śmigiel-Święciechowa,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
- działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko planowanych inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnie dotyczących ochrony środowiska, przyrody, wód powierzchniowych i podziemnych. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna i inne),
- obowiązuje zapewnienie standardów akustycznych w stosunku do terenów objętych ochroną akustyczną (sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
- obowiązuje wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie,
- należy zachować odpowiednie odległości przy lokalizowaniu nowej zabudowy od istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- obowiązuje pokrycie zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren.

### **3.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w części na terenie historycznego założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Śmigła wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14.041992r., nr rejestru 1297/A.

Nowa zabudowa powinna być kształtowana w sposób zapewniający właściwą ekspozycję zabytków architektury wpisanych do rejestru zabytków.

### **3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących i projektowanych dróg publicznych i poprzez dojazdy wewnętrzne.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji, w tym w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych potrzebnych do sprawnego funkcjonowania terenów. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów.

Odległość obiektów budowlanych od drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak stosowanie linii zabudowy należy każdorazowo przeanalizować z uwzględnieniem istniejących budynków i zagospodarowania zarówno na obszarze planu jak i w sąsiedztwie.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1. zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, przeciwpożarowych z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę;
2. teren objęty zmianą Studium należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich dróg wewnętrznych, dojazdów, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do istniejącej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie,
3. dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących wprowadzania wód do ziemi,
4. dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na warunkach określonych w tym pozwoleniu oraz po wcześniejszym podczyszczeniu tych wód.
5. zaopatrzenie w energię elektryczną, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę. Ponadto:
  - a) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach określonych przez ich dysponenta,
  - b) wszystkie istniejące na obszarze sieci i urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
6. gospodarka cieplna – zaopatrzenie w energię cieplną, w zależności od potrzeb, z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz płynny, olej, energia elektryczna, energia słoneczna itp.),

7. system telekomunikacyjny – w przypadku występowania kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i w uzgodnieniu z ich zarządcą,
8. w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych podziemnych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
9. gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach ustalonych na obszarze gminy, a sposób magazynowania odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach.
10. Wszelkie projektowane na terenie budowlę o wysokości równej lub większej niż 50 m npt należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

### **3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na obszarach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W związku z realizacją projektu partnerskiego Powiatu Leszczyńskiego i powiatu kościańskiego pn.

„Budowa i przebudowa drogi powiatowej nr 3903P na odcinku od drogi wojewódzkiej 305 do węzła drogi S-5 – Nietążkowo” zostanie zmieniony przebieg drogi powiatowej nr 3903P.

Odcinek drogi gminnej nr 590029P (zawarty w obszarze zmiany studium) po realizacji zostanie zastąpiony ciągiem drogi powiatowej, ponieważ będzie stanowił połączenie miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin i siedzib gmin między sobą, zgodnie co do wymagań dla dróg powiatowych, określonych w art. 6a ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.).

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się innych niż w/w lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **3.7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

Tereny objęte zmianą studium nie wymagają sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenach zmiany studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

### **3.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**



Dla terenów objętych zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**3.9. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Na obszarze zmiany Studium znajdują się grunty leśne zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) – przy zmianie przeznaczenia w miejscowym planie, grunty te wymagają przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Nie ustala się nowych kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

**3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

**3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny, dla których wyznacza się filar ochronny.

**3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

**3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

**3.15. Obszary zdegradowane**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

**3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

**3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Śmigiel.

**3.18. Uznaje się za aktualne i obowiązujące ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w części opisowej i graficznej nie objęte niniejszą zmianą.**

#### **4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŚMIGIEL**

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XXIX/226/17 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel w obrębie wsi Nietążkowo.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania kolejnej zmiany studium została poprzedzona oceną aktualności dotychczasowego studium, w której stwierdzono zasadność dokonania zmiany studium w związku z planowanymi przedsięwzięciami i jest uzasadniona funkcjonalnie i ekonomicznie.

Celem zmiany studium jest dostosowanie zapisów do planowanych inwestycji, a tym samym przyczynienie się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- planowane przeznaczenie stworzy centrum aktywności gospodarczej oparte o zrównoważony rozwój,
- planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny inwestycyjne i usługowe,
- stworzenie nowych miejsc pracy.

W/w uchwała wprowadza zmiany do wcześniej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel przyjętego Uchwałą nr XL/421/09 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 29 października 2009 r.

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel jest uzupełnieniem jego zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy. Pozostałe uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne i obowiązujące.

W opracowaniu rozpatrzono wnioski instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym Studium. Przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikają z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych gminy Śmigiel.

Procedura sporządzania Studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwiązań i modyfikacje zapisów tekstu Studium uzasadniają także przyjęte rozwiązania.

Zmiana studium polegała na wyznaczeniu terenów zagospodarowania przestrzennego, w postaci terenów zabudowy techniczno- produkcyjno- usługowej.

Ustalenia studium mają na celu realizację zapisów zrównoważonego rozwoju gminy z uwzględnieniem obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, mając na uwadze poprawę warunków

życia mieszkańców, poprzez: tworzenie atrakcyjnych warunków inwestycyjnych określenie zasad rozwoju i modernizacji układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

Zmiana studium polega na wyznaczeniu nowych terenów lub zmiany przeznaczenia terenów rozwoju zagospodarowania przestrzennego, w postaci strefy przemysłowej. Wymienione zmiany w Studium nie zmieniają w sposób zasadniczy podstawowych i głównych celów rozwojowych miasta i gminy Śmigiel dotyczących gospodarki przestrzennej, ani nie zmieniają głównych kierunków zagospodarowania.

Projektowana zmiana Studium wprowadza możliwość realizacji w obszarze gminy Śmigiel zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej.

Negatywne oddziaływania na środowisko i ludzi ustaleń zmiany Studium będą wiązać się przede wszystkim z nieznacznym pogorszeniem stanu jakości powietrza i klimatu akustycznego w rejonie zrealizowanej części strefy aktywizacji gospodarczej, przy czym jak wykazano w niniejszym dokumencie oddziaływanie to będzie ograniczone do terenu zajmowanego przez planowany zakład, nie nastąpią przekroczenia dopuszczalnych standardów na najbliższych terenach chronionych.

Zmiany dokonane w tekście, wyróżniono w jednolitym tekście studium czcionką koloru fioletowego. Zmiany dokonane na rysunku studium zatytułowanym: „ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚMIGIEL” polegały na wprowadzeniu ww. terenów. Oznaczenia graficzne wprowadzonych zmian naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załącznik nr 2 do uchwały. Pozostałe załączniki graficzne pozostają bez zmian.

Zmiany te umożliwią docelowe uaktualnione kierunki inwestycji poprzez możliwość kontynuacji przeprowadzania procedur planistycznych, sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wymieniona zmiana w Studium nie zmienia w sposób zasadniczy podstawowych i głównych celów rozwojowych gminy Śmigiel dotyczących gospodarki przestrzennej, ani nie zmienia głównych kierunków zagospodarowania.

Opracowanie zmiany Studium :  
mgr inż. arch. Monika Pierożyńska-Semenków  
uprawnienia w planowaniu przestrzennym Nr Z- 61/KW/317/2014