

309

**UCHWAŁA Nr XL/422/09 RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA**

z dnia 29 października 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie wsi Nietążkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej Śmigła Nr XXIII/264/08 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie wsi Nietążkowo, Rada Miejska Śmigła po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigła zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/322/2001 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 17 maja 2001 r. (ze zmianami), uchwała co następuje:

**Rozdział I  
USTALENIA OGÓLNE**

**§1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie wsi Nietążkowo, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest:

1) Rysunek planu arkusz nr 1 w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1.1.

2) Rysunek planu arkusz nr 2 w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1.2.

3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2.

4) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załącznikach graficznych nr 1.1. i nr 1.2. (plan obejmuje działki nr geod.: 58, 59/1, 59/2, 60, 61/2, 62, 63 i 225/1 - obszar wiejski Nietążkowo).

4. Celem regulacji zawarty w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie walorów estetycznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek obrębu wsi Nietążkowo, jak również miasta i gminy Śmigiel. Przedmiotem ustaleń planu jest zmiana przeznaczenia terenów na tereny zabudowy miesz-

kaniowej jednorodzinnej i usługowej.

**§2. 1.** Następujące określenia graficzne na rysunku planu Arkusz 1.1. ustaleniami planu:

1) Granice obszaru objętego mpzp - Arkusz 1.1.

2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.

3) Linie podziału wewnętrznego - postulowane.

4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

5) Obowiązujące linie zabudowy.

6) Granice obszaru chronionego krajobrazu - Kompleks leśny Śmigiel - Świąciechowa.

7) Granice ochrony pośredniej ujęcia wód Robaczyn.

8) Symbole określające przeznaczenie terenów:

a) „MN” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) „U/MN” - tereny zabudowy usługowej z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) „E” - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

d) „KP” - tereny komunikacji - ciąg pieszo - rowery;

e) „KD1” - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

f) „KDd” - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

g) „K” - tereny komunikacji - poszerzenie drogi.

9) Zasady usytuowania budynków mieszkalnych z kierunkami głównych kalenic.

2. Następujące określenia graficzne na rysunku planu Arkusz 1.2. są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) Granice obszaru objętego mpzp - Arkusz 1.2.

2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.

3) Linie podziału wewnętrznego - postulowane.

4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

5) Obowiązujące linie zabudowy.

6) Symbole określające przeznaczenie terenów:

a) „MN” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) „KDd” - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

c) „K” - tereny komunikacji - poszerzenie drogi.

7) Zasady usytuowania budynków mieszkalnych z kierunkami głównych kalenic.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

**§3.** 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan - ustalenia dotyczące obszaru określonego w **§1** uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) uchwała - niniejsza uchwała;

3) przepisy szczególne i odrębne - aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel;

5) linia rozgraniczająca - linia rozdzielająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;

6) teren - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

7) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym - usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie nie może przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) urządzenia infrastruktury technicznej - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, ujęcia wody, kotłownie, przepompownie ścieków;

9) obiekty i urządzenia towarzyszące - obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca teren i linia głównej fasady budynku, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, w tym stacjami transformatorowymi lub urządzeniami terenowymi komunikacji, w tym dojściami, dojazdami, parkingami terenowymi, ogrodzeniami, chodnikami;

11) liczba kondygnacji - liczba kondygnacji użytkowych naziemnych budynku.

12) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego.

13) obiekty małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie urządzenia i obiekty, a w szczególności użytkowe służące rekreacji codziennej i

utrzymaniu porządku jak: huśtawki, drabinki, ławki, kosze na śmieci itp.

14) wskaźnik zabudowy działki - wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;

15) dach symetryczny - dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej głównej kalenicy;

16) front działki - granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub/i równoległa do osi tej drogi;

17) orientacyjna linia podziału wewnętrznego - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom łącznie ze zniesieniem i wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczególnych uchwały.

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

## Rozdział II

### ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

**§4.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar objęty planem w części Arkusz 1.1. położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Świąciechowa”. Obowiązują przepisy szczególne i odrębne w zakresie celów ochrony przyrody (409 Rozporządzenie Nr 1/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 19 stycznia 2006 r.).

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu może być wymagane.

3. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy pośredniej ujęcia wód Robaczyn. Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi (Decyzja Wojewody Leszczyńskiego).

4. Z uwagi na położenie w obrębie Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 305 „Struktura Między morenowa Leszno”, zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego zbiornika.

5. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa i drewno) oraz urządzeń do ich spalania charakteryzującym się wysokim stopniem sprawności. Dopuszcza się także stosowanie alternatywnych źródeł energii.

6. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i

wód gruntowych (materiałów pyłących i emitujących odór).

7. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych.

8. Prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

9. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczegółowych. W przypadku lokalizacji na terenie jednostki elementarnej obiektów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach odrębnych warunki akustyczne w tych obiektach.

**§5.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Tereny objęte planem znajdują się w strefie ochrony widokowej panoramy Śmigła od strony Nietązkowa wyznaczonej decyzją w sprawie wpisania założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Śmigła do rejestru zabytków (nr rejestru: 1297/A decyzja z dnia 14 kwietnia 1992 r.).

2. Obszar w granicach objętych opracowaniem planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej:

1) Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.

2) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

**§6.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzemią publiczną tereny komunikacji.

2. Przestrzeń publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzeń reprezentacyjną, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami itp.

3. Niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

4. Zakazuje się budowy lokalizacji wież i urządzeń telefonii komórkowej.

**§7.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg. W przypadku konieczności dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie innych jednostek bilansowych.

3. Dla infrastruktury technicznej doprowadzającej media do w/w zabudowy należy zaplanować pas techniczny poza pasem drogowym, który umożliwi prowadzenie robót, a później naprawę i konserwację urządzeń. Dopuszcza się umieszczenie urządzeń w pasie drogowym tylko w uzasadnionych przypadkach.

4. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

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

1) Podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) Arkusz 1.1.:  
- „9-10KdD”, „12-14KdD” - drogi publiczne klasy dojazdowej;

- „11KD1” - droga publiczna klasy lokalnej;  
- „16KP” - tereny komunikacji - ciąg pieszo - rowerowy;

- „15K” - tereny komunikacji - poszerzenie drogi.

b) Arkusz 1.2.:  
- „19-20KdD” - drogi publiczne klasy dojazdowej;  
- „21K” - tereny komunikacji - poszerzenie drogi.

2) Obowiązuje realizacja nowych dróg w liniach rozgraniczenia.

3) Powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu.

4) W ramach poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na każdej działce wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe.

5) Dostępność komunikacyjna dla założenia urbanistycznego ujętego na rysunku planu - arkusz nr 1.1. z drogi gminnej - ul. Leśna.

6) Dostępność komunikacyjna dla założenia urbanistycznego ujętego na rysunku planu - arkusz nr 1.2. z - ul. Leszczyńskiej.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

1) Dostawa wody z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody w

Robaczynie, a w przyszłości możliwość zaopatrzenia z ujęcia wody Podśmigiel.

2) Obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Koszarnowie.

3) Zasady ogólne uzbrojenia: zaleca się realizację inwestycji pod warunkiem uzbrojenia terenu w instalacje infrastruktury technicznej.

4) Tereny pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

5) Zakaz wprowadzania alternatywnych rozwiązań (budowy zbiorników bezodpływowych, oczyszczalni ścieków itp.) dla terenu objętego mpzp Arkusz 1.1.

6) Dopuszcza się wprowadzanie alternatywnych rozwiązań (budowy szczelnych lub atestowanych zbiorników bezodpływowych, oczyszczalni ścieków itp.) dla terenu objętego mpzp Arkusz 1.2.

7) Zakazuje się dla terenu objętego mpzp Arkusz 1.1.:

a) lokalizowania nowych ujęć wody, poza wierceniami służącymi dla potrzeb ujęcia wody w Robaczynie (studnie zastępcze, awaryjne, otwory piezometryczne i badawcze);

b) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;

c) wykonywania odwodnień i robót melioracyjnych bez zgody Urzędu Wojewódzkiego.

8) Plan ustala możliwość zagospodarowania wód opadowych i/lub roztopowych na terenie działki.

9) Gromadzenie i oczyszczanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych nie może przekroczyć granic terenu, na którym te ścieki powstają.

10) Ograniczyć należy zrzuty zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych.

11) Zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji zbiorczej wód opadowych z terenów komunikacji kołowej bez uprzedniego oczyszczenia.

12) Przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego od właściwego zarządcy sieci.

13) W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd do jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.

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

1) Ustala się kablownanie doziemne istniejącej linii energetycznej naziemnej.

2) Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3) Przyłączenie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego.

4) Planowane sieci elektroenergetyczne wyłącznie doziemne.

5) Dopuszcza się sytuowanie dodatkowych stacji transformatorowych w granicach planu wg potrzeb.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych:

1) Dopuszcza się uzbrojenie terenu objętego planem w obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych.

2) Zaopatrzenie w gaz dopuszcza się przez budowę infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

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

1) Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

2) Dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych.

10. Zasady gospodarki odpadami:

1) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych opartą na istniejącym systemie oczyszczania gminy.

2) Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3) Ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach.

4) Zaleca się wprowadzenie wstępnej segregacji odpadów.

5) Proces gromadzenia odpadów nie może przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

**§8.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad warunków łączenia i podziału nieruchomości:

1) Ustala się zakaz podziału nieruchomości niezgodny z zasadami podziału ustalonymi na rysunku planu i/lub z ustaleniami szczegółowymi.

2) Dopuszcza się wydzielanie działek dla dróg wewnętrznych wyłącznie dla terenu jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „6U/MN” Arkusz 1.1. oraz dla urządzeń infrastruktury technicznej w uzasadnionych przypadkach i stosownie do potrzeb.

### Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „1MN”, „2MN”, „3MN”, „4MN”, „5MN”, „7MN”, „8MN” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (Rysunek planu

Arkusz 1.1.):

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu - zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze.

3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki.

5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.

6. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu.

7. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa:

1) Kształtowanie przestrzenne budynku - jeden budynek mieszkalny wolnostojący z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym.

2) Wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość w kalenicy 9,00 m.

3) Dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąci 35° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym.

4) Układ głównych połąci symetryczny. Zasada kierunków kalenic zgodnie z rysunkiem planu.

5) Plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.

6) Wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku od 0,50 m do 0,80 m.

8. Zabudowa gospodarcza i garaż:

1) Kształtowanie przestrzenne budynku - możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu do dwóch stanowisk lub jednego garażowo- gospodarczego, wolnostojącego, wbudowanego lub dobudowanego.

2) Wysokość: jedna kondygnacja nadziemna.

3) Usytuowanie:

a) na zapleczu działki;

b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt.

4) Zaleca się, aby obiekty gospodarcze, garażowe, czy garażowo-gospodarcze w obrębie T każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).

9. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

1) Linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.

2) Zbliżona lub porównywalna powierzchnia poszczególnych działek w danej jednostce bilansowej.

3) Powierzchnia działek:

a) „1MN”, „2MN” - od 1100 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>, z tolerancją 10%;

b) „3MN”, „4MN”, „5MN” - od 800 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją 10%;

c) „7MN” - od 800 m<sup>2</sup> do 1100 m<sup>2</sup>, z tolerancją 10%;

d) „8MN” - od 900 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>, z tolerancją 10%.

10. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych symbolami „11KD1”, „9KDd”, „10KDd”, „12KDd”, „13KDd”, „14KDd”, drogi gminnej ul. Leśna oraz z drogi poszerzanej jednostką bilansową, „15K”.

**§10.** Dla terenów zabudowy usługowej z prawem wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „6U/MN” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (Rysunek planu Arkusz I. l.):

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa, możliwość lokalizacji budynków z przeznaczeniem na handel, gastronomię, usług i obsługę usług dla ludności.

2. Przeznaczenie uzupełniające i/lub towarzyszące terenu - funkcja mieszkaniowa, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze, garażowe.

3. Partery budynków zabudowy usługowej wyłącznie w 100% o funkcji usługowej. Możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej jedynie na piętrze budynku.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% całkowitej powierzchni działki.

6. Charakterystyka - zabudowa usługowej i gospodarczej:

1) Kształtowanie przestrzenne budynku - budynek -ki wolnostojący -e lub/i budynki łączone w jedną bądź więcej brył-ę.

2) Wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.

3) Dach dwu lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połąci 10° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym.

4) Plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.

5) Wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku od 0,50 m do 0,80 m.

7. Zabudowa garaż-owa -e, garażowo-gospodarcza:

1) Kształtowanie przestrzenne budynku - możliwość sytuowania budynku -ów garażu, jednego budynku garażowo - gospodarczego wolnostojącego,

dobudowanego lub wbudowanego.

2) Wysokość: jedna kondygnacja.

3) Dach dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny lub jednospadowy z kalenicą w granicy działki oraz ze spadkiem do wnętrza działki o kącie nachylenia połaci dachu budynku mieszkalnego.

4) Usytuowanie - plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki gospodarcze, garażowe czy gospodarczo-garażowe działek sąsiadujących stanowić będą przetrzennie jeden obiekt.

5) Zaleca się, aby obiekty gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, jego spadku czy koloru elewacji).

8. Zasady podziału terenu: podział terenu powinien spełniać następujące warunki, linii podziału prostopadłych lub zbliżonych do prostopadłych do osi drogi.

9. Obowiązek sytuowania miejsc parkingowych zapewniających potrzeby parkingowe dla występującej funkcji terenu w ramach jednostki bilansowej.

10. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych symbolami „11KD1” i „14KDd” oraz z drogi gminnej ul. Leśna.

**§11** Dla terenów komunikacji - poszerzenie drogi, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „15K”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (Rysunek planu Arkusz 1.1.):

1. Przeznaczenie terenu - poszerzenie drogi istniejącej od strony wschodniej terenu objętego mpzp Arkusz 1.1.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Połączenie z układem komunikacyjnym zewnętrznym i określonym planem zgodnie z rysunkiem planu.

4. Nawierzchnię utwardzić ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

**§12.** Dla terenów komunikacji - ciąg pieszo-rowerowy, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „16KP”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (Rysunek planu Arkusz 1.1.):

1. Określa się szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania - zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nakazuje się budowę utwardzonej nawierzchni z materiałów naturalnych.

3. Zakazuje się wprowadzenia asfaltu, płyt betonowych.

**§13.** Dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „17E” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki w zakresie infrastruktury technicznej (Rysunek planu Arkusz 1.1.):

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - stacja transformatorowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające i/lub towarzyszące - zieleń urządzone, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze.

3. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej lokalnej jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „11KD1”.

**§14.** Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „9KDd”, „10KDd”, „12KDd”, „13KDd”, „14KDd”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji (Rysunek planu Arkusz 1.1.):

1. Przeznaczenie terenu - tereny komunikacji.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania 10,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Przekrój ulicy jedno-jezdniowy z chodnikami po obydwóch stronach oraz zatokami postojowymi.

4. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

**§15.** Dla terenów drogi publicznej klasy lokalnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „11KD1”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji (Rysunek planu Arkusz 1.1.):

1. Przeznaczenie terenu - tereny komunikacji.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania 12,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Przekrój ulicy jedno-jezdniowy z chodnikami po obydwóch stronach oraz zatokami postojowymi.

4. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

**§16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „18MN” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (Rysunek planu Arkusz 1.2.):

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające - towarzyszące terenu - zieleń urządzone, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze i garażowe.

3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki.

5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.

6. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu.

7. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa:

1) Kształtowanie przestrzenne budynku:

a) jeden budynek mieszkalny wolnostojący z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym;

b) elewacja frontowa od ulicy Leszczyńskiej.

2) Wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,00 m.

3) Dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąci 35° do 45° kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym.

4) Układ głównych połąci dachu symetryczny.

5) Główna kalenica równoległa do ulicy Leszczyńskiej. Dla skrajnych budynków jednostki bilansowej kalenica w kierunku dowolnym. Zasada kierunków kalenic zgodnie z rysunkiem planu.

6) Plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.

7) Plan Wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku od 0,50 m do 0,80 m.

8) Zabudowa gospodarcza i garaż:

1) Kształtowanie przestrzenne budynku:

a) możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu lub jednego garażowo-gospodarczego wolnostojącego, dobudowanego lub wbudowanego;

b) sytuowanie od drogi oznaczonej symbolem jednostki bilansowej „20KDd”;

c) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w taki sposób, że budynki gospodarcze, garażowe czy garażowo-gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt.

2) Wysokość: jedna kondygnacja nadziemna.

3) Zaleca się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, czy koloru elewacji).

8. Części budynku takie jak wejście, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,50 m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,80 m.

9. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:

1) Linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.

2) Zbliżona lub porównywalna powierzchnia po-

szczególnych działek w jednostce bilansowej.

3) Powierzchnia działek: od 800 m<sup>2</sup> do 1100 m<sup>2</sup>, z tolerancją 10%.

10. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

11. Dostępność komunikacyjna z terenów drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem „20KDd” oraz z drogi poszerzanej terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem jednostki bilansowej „21K”.

**§17.** Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „19KDd” i „20KDd”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji (Rysunek planu Arkusz 1.2):

1. Przeznaczenie terenu - tereny komunikacji.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania 10,00 m i 8,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Przekrój ulic jedno-jezdniowy z chodnikami po obydwóch stronach oraz zatokami postojowymi.

4. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

**§18.** Dla terenów drogi publicznej klasy lokalnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „21 K”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji (Rysunek planu Arkusz 1.2.):

1. Przeznaczenie terenu - poszerzenie drogi istniejącej od strony południowej terenu objętego mpz Arkusz 1.2.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Połączenie z układem komunikacyjnym zewnętrznym i określonym planem zgodnie z rysunkiem planu.

4. Nawierzchnię utwardzić ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej, do kanalizacji deszczowej.

#### Rozdział IV USTALENIA KOŃCOWE

**§19.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz.U. 121 poz. 1266 z 2004 r. ze zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,77 ha na cele nierolnicze i nieleśne - Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 12.08.2009 r., znak: DR.I.6110-42/09.

**§20.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 30%

stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

**§22.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym

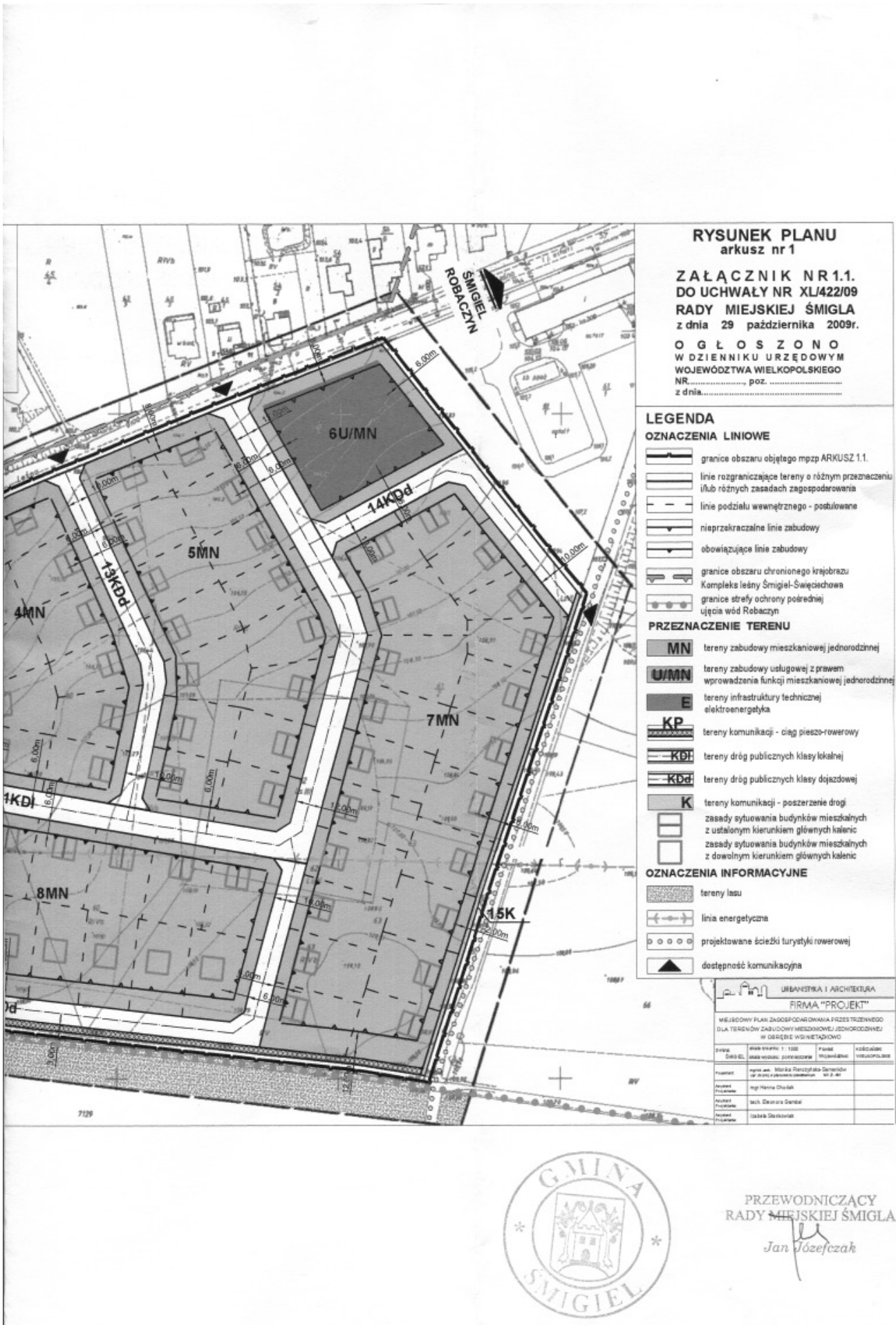
Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Śmigła  
(-) *Jan Józefczak*

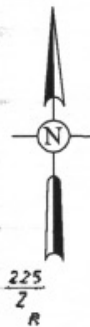






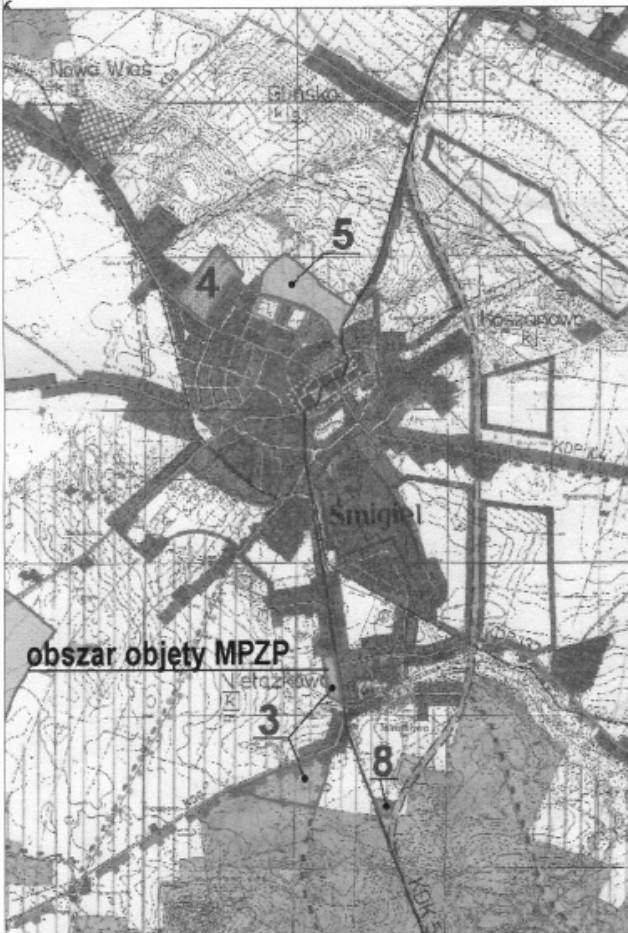
powiat: <sup>b/RV</sup> **KOŚCIANSKI**  
woj.: **WIELKOPOLSKIE**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ  
W OBRĘBIE  
WSI NIETAŹKOWO**



**WYRYS STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**

**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY ŚMIGIEL**



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ ŚMIGIA

Jan Józefczak

98,12

STAROSTA KOŚCIANSKI

Wydział Geografii, Kartografii, Katastru

i Gospodarki Hierarchiami i Kartografią

43 2774

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

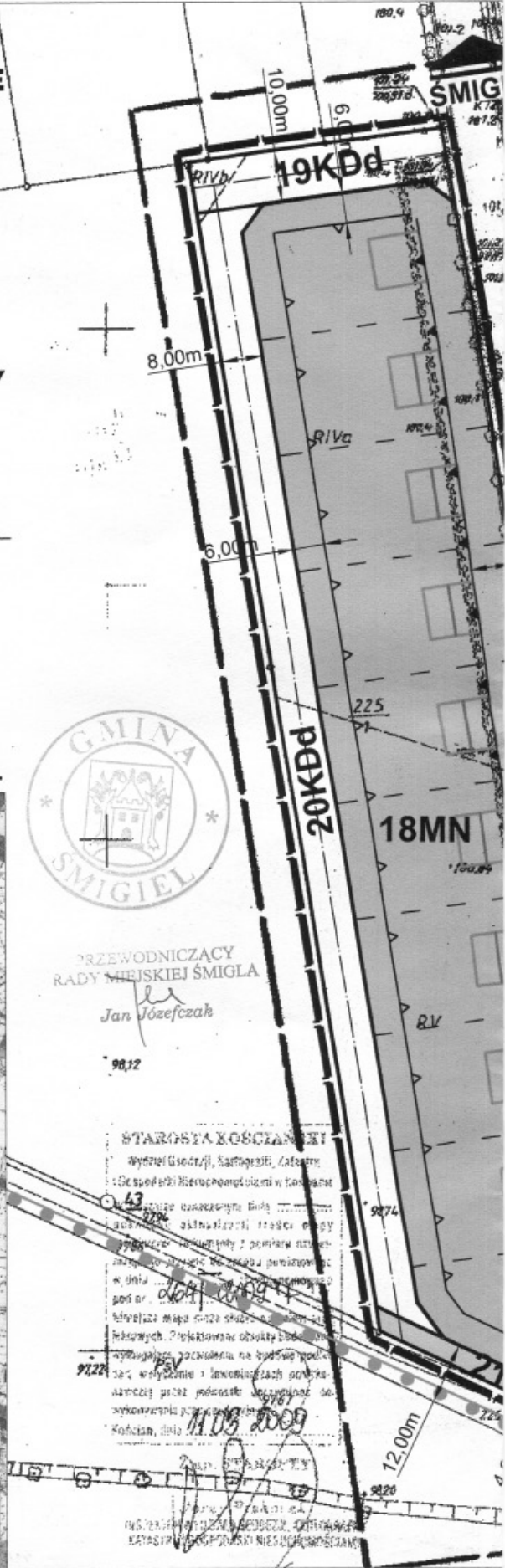
11.03.2009

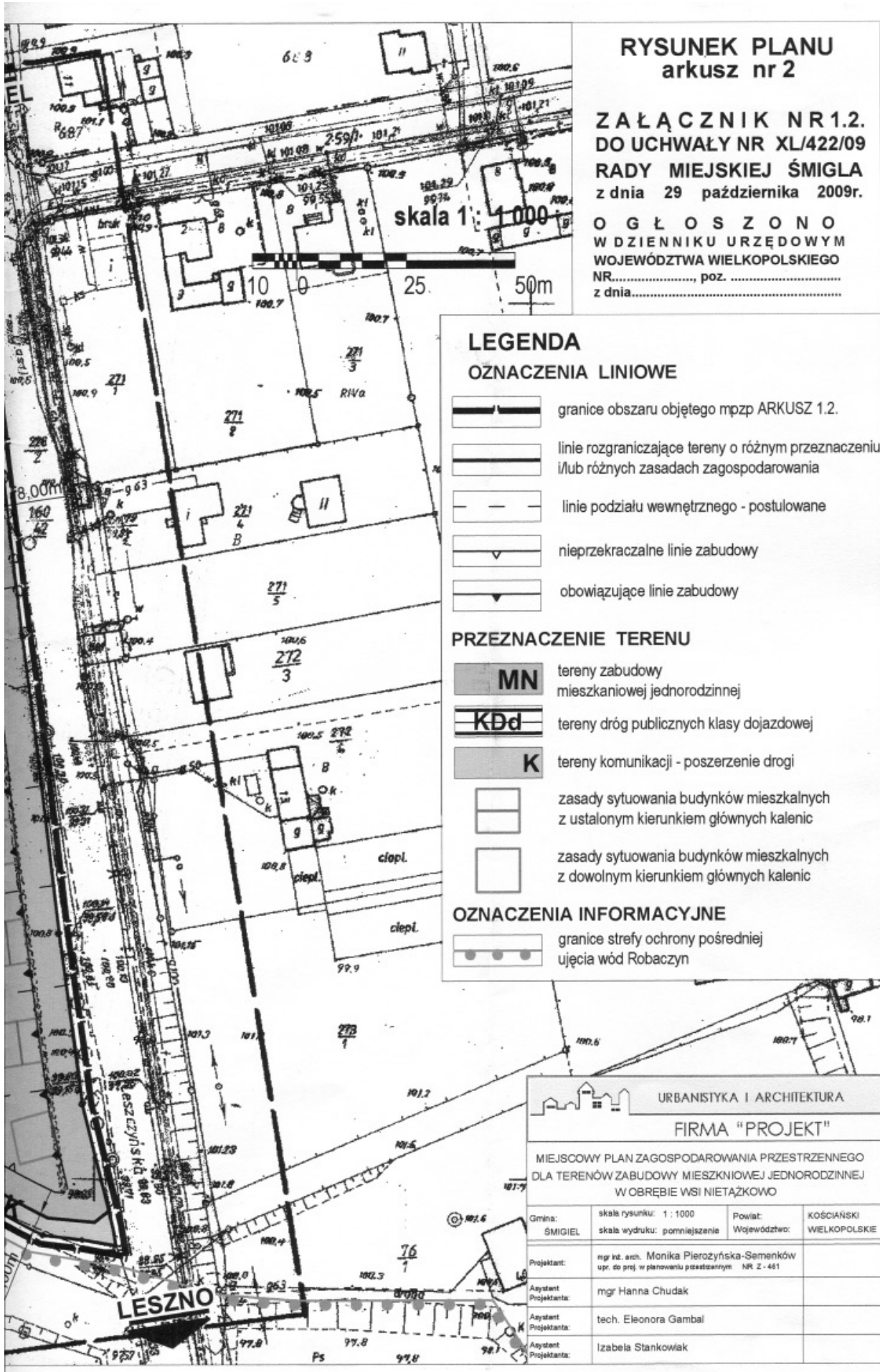
11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009

11.03.2009





**RYSUNEK PLANU  
arkusz nr 2**

**ZAŁĄCZNIK NR 1.2.  
DO UCHWAŁY NR XL/422/09  
RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA  
z dnia 29 października 2009r.**

**O G Ł O S Z O N O  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
NR....., poz. ....  
z dnia.....**

**LEGENDA**

**OZNACZENIA LINIOWE**

- granice obszaru objętego mpzp ARKUSZ 1.2.
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie podziału wewnętrznego - postulowane
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDd** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- K** tereny komunikacji - poszerzenie drogi
- zasady sytuowania budynków mieszkalnych z ustalonym kierunkiem głównych kalenic
- zasady sytuowania budynków mieszkalnych z dowolnym kierunkiem głównych kalenic

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wód Robaczyn

<b>URBANISTYKA I ARCHITEKTURA</b>			
<b>FIRMA "PROJEKT"</b>			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W OBRĘBIE WSI NIETĄŻKOWO			
Gmina: ŚMIGIEL	skala rysunku: 1 : 1000 skala wydruku: pomniejszenie	Powiat: Województwo:	KOŚCIAŃSKI WIELKOPOLSKIE
Projektant:	mgr inż. arch. Monika Pierozyńska-Semenków upr. do proj. w planowaniu przestrzennym NR Z - 461		
Asystent Projektanta:	mgr Hanna Chudak		
Asystent Projektanta:	tech. Eleonora Gambal		
Asystent Projektanta:	Izabela Stankowiak		

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XL/422/09  
Rady Miejskiej Śmigła  
z dnia 29 października 2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA  
W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABU-  
DOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W OBRĘBIE WSI NIETAŻKOWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Śmigła rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie Rozstrzygnięcia Burmistrza Śmigła załączonego do dokumentacji planistycznej w spra-

wie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie wsi Nietążkowo 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 XL/422/09  
Rady Miejskiej Śmigła  
z dnia 29 października 2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA  
W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRA-  
STRUKTURY TECHNICZNEJ ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWA-  
NIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W OBRĘBIE  
WSI NIETAŻKOWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) 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 2001 r. Nr 142, poz. 591) zadania własne gminy.

**§2.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Realizowane będzie zbrojenie i dozbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.

2. Wydatki na poszczególne zadania realizacji zbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.

3. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji sił zewnętrznych.

4. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

**§3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

a) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczne - prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

b) wydatki z budżetu gminy,

c) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych.

2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.