

UCHWAŁA NR/...../22
RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA
z dnia 2022 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Poladowo, gmina Śmigiel

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 i art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503), a także w związku z uchwałą Nr XLVII/358/18 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Poladowo, gmina Śmigiel, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/322/2001 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 17 maja 2001 r. /ze zmianami/, uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§1.

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Poladowo, gmina Śmigiel” opracowany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.
2. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1.
 - 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2.
 - 3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
 - 4) Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w obrębie Poladowo. Sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

§2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **uchwale** - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
 - 2) **planie** - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się (do 1,20m) realizację wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 6) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo - rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe, komunikacji kołowej i pieszej, i inne niezbędne do obsługi danego terenu, oraz sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 3) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
 - 4) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 5) **U** - tereny zabudowy usługowej;
 - 6) **U/P** - tereny zabudowy usługowej z zabudową produkcyjną;
 - 7) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
 - 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
 - 9) **R** - tereny rolne;
 - 10) **KS/ZP** - tereny komunikacji - parking oraz zieleń urządzona;
 - 11) **KDZ** - tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej;
 - 12) **KDD** - tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej;
 - 13) **KDW** - tereny komunikacji - droga wewnętrzna;
 - 14) **KP** - tereny komunikacji publicznej - ciąg pieszo - jezdny.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział 2.

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem jej charakteru.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy

zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;

3. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, budynków inwentarskich i wiat w odległości 1,50m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.).
2. Ustala się obowiązek zabezpieczenia wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z prowadzenia działalności rolniczej.
3. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
4. Zabezpieczyć środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
5. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo - wodne.
6. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu oraz związane z eksploatacją instalacji powodującą wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
7. Ustala się zastosowanie odpowiedniej wysokości emitorów zanieczyszczeń do powietrza wraz z urządzeniami ograniczającymi emisję substancji do powietrza.
8. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
9. 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 szczególnych. W przypadku terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach odrębnych warunki akustyczne. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami
 - 1) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - 3) RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

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

1. W obszarze planu występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - 1) dom mieszkalny nr 44, mur, 2 poł. XIX w. (1),
 - 2) dom mieszkalny nr 33 szach., poł. XIX w. (2),
 - 3) dom mieszkalny nr 32, glina, poł. XIX w. (3),
 - 4) dom mieszkalny nr 12, mur, 4 ćw. XIX w. (4),
 - 5) dom mieszkalny nr 14, cegła, 1910 r. (5),
 - 6) kapliczka przy szkole, 2 poł. XIX w.,
 - 7) figura Serca Jezusowego 1 poł. XIX w., przy drodze do Morownicy,

- 8) figura Matki Boskiej z Dzieciątkiem 1 poł. XIX w., przy drodze do wsi.
2. W odniesieniu do zabytków występujących na omawianym terenie i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przedmiotem ochrony są:
 - charakterystyczne bryły zabytkowych budynków, kapliczek, kształty i kolory dachów,
 - rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne, tradycyjny materiał - cegła,
 - historyczny wystrój elewacji, w tym zachowany detal architektoniczny budynków.
 - 2) celem ochrony obiektów ujętych w ewidencji jest zachowanie tradycyjnej zabudowy miejskiej, w tym jej tradycyjnych gabarytów, zastosowanych materiałów, detali architektonicznych;
 - 3) wszelka działalność inwestycyjna związana z budynkami ujętymi w ewidencji zabytków i znajdującymi się poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków wymaga uzgodnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na osi północ-południe między działkami nr 147 – 171 oraz na osi wschód-zachód między działkami nr 209 – 137 znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne Poladowo stan. 4 AZP 61-23/19. Wszelkie działania inwestycyjne na tym obszarze należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Lesznie. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. tj. Dz. U. 2021 r. poz. 710 ze zm.).

§ 7.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji, parkingi oraz tereny zieleni urządzonej.
2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

§ 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się możliwość realizacji dojazdów i dojazdów dla inwestycji w zakresie ustaleń, w obszarze planu, w nawiązaniu do systemu komunikacji.
2. W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów/pojazdów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - 1) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami MN;
 - 2) minimum 2 miejsca postojowe w tym w garaż na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce postojowe na lokal usługowy dla terenów oznaczonych symbolami MN/U;
 - 3) minimum 2 miejsca postojowe w tym w garaż dla terenów oznaczonych symbolami RM;
 - 4) w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej: minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej.

3. Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 9.

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

Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: w sieci kanalizacyjną, wodociągową, gazową, energetyczną, telekomunikacyjną i inne wg potrzeb - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe i produkcyjne, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć;
- 2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji;
- 3) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków; możliwość budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą, rozbudowaną i przebudowywaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną;
- 2) sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, z zachowaniem warunków technicznych - w tym budowy stacji transformatorowej (z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki), oraz sieci i urządzeń dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
- 4) dla istniejącej i planowanej sieci uwzględnić wynikające z jej istnienia oraz jej pasów technologicznych obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

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

- 1) ustala się dostawę gazu na cele socjalno - bytowe poprzez budowę sieci gazowej;

- 2) zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz; lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 3) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) budowa i rozbudowa telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania;
- 2) zapewnić dostęp do urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;
- 3) zachować odpowiednie strefy i odległości ujęte w stosownych normach i przepisach dotyczących teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci;
- 5) możliwość zmiany sieci nadziemnej na podziemną;
- 6) dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.

5. Zasady gospodarki odpadami:

Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

§ 10.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości.

1. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez dojazd, dostępem do drogi publicznej.
2. Dopuszcza się scalanie lub podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
3. Dla jednostek bilansowych, dla których nie określono zasad podziału nieruchomości w rozdziale III ustala się podział zgodny z przepisami odrębnymi.
4. Parametry działek określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą wydzielania działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe, zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-17MN** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 6,00m, 7,00m, 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 45% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa:
 - 1) geometria dachu: stromy dwuspadowy lub wielospadowy - o kącie nachylenia połąci 30°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 12°,
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00m.
8. Charakterystyka - zabudowa gospodarcza i garażowa:
 - 1) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - 2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00m w przypadku dachu płaskiego,
 - 3) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji),
9. Zasady podziału terenu na działki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi,
 - 2) charakterystyka działek: powierzchnia: min 500,00m².
10. Dopuszcza się skanalizowanie i zmianę przebiegu rowu melioracyjnego.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 63KDZ, 64KDD-66KDD, 68-KDD-72KDD oraz z terenów dróg wewnętrznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 73KDW-76KDW.

§ 12.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MN/U-23MN/U** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa; zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60%.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa i usługowa:
 - 1) geometria dachu: stromy dwuspadowy lub wielospadowy - o kącie nachylenia połąci 30°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 12°;

- 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 7,00m.
8. Charakterystyka - zabudowa gospodarcza i garażowa:
 - 1) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym /usługowym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - 2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego,
 - 3) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi/ usługowymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji),
9. Zasady podziału terenu na działki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - 2) charakterystyka działek: powierzchnia: min. 700,00 m².
10. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 63KDZ, 64KDD, 68KDD-70KDD oraz z terenu drogi wewnętrznej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem 76KDW.

§ 13.

Dla terenów zabudowy zagrodowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **24RM-43RM** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa zagrodowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 6,00m, 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa:
 - 1) geometria dachu: stromy dwuspadowy lub wielospadowy - o kącie nachylenia połąci 30°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 12°;
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 7,00m.
8. Charakterystyka - zabudowa związana z funkcją podstawową terenu, gospodarcza i garażowa:
 - 1) geometria dachu: dowolna;
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych maksymalna wysokość w kalenicy: 10,00m w przypadku dachu stromego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego,
 - 3) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych.

9. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 63KDZ, 64KDD-72KDD oraz z terenów dróg wewnętrznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 73KDW i 75KDW.

§ 14.

Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **44RU** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty garażowe i gospodarcze.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka zabudowy:
 - 1) geometria dachu: dowolna,
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00m,
 - 3) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych.
8. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 72KDD.

§ 15.

Dla terenów zabudowy usługowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **45U i 46U** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 7,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka - zabudowa usługowa:
 - 1) geometria dachu: dowolna,
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki

do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 7,00m.

8. Charakterystyka - zabudowa gospodarcza i garażowa:
 - 1) geometria dachu: dowolna,
 - 2) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego,
9. Zasady podziału terenu na działki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi,
 - 2) charakterystyka działek powierzchnia: min. 800,00 m².
10. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 63KDZ, 68KDD.

§ 16.

Dla terenów zabudowy usługowej z zabudową produkcyjną, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **47U/P** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa; zabudowa produkcyjna.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleni; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty garażowe i gospodarcze.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 80% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka zabudowy:
 - 1) geometria dachu: dowolna,
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00m,
 - 3) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych.
8. Zasady podziału terenu na działki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi,
 - 2) charakterystyka działek: powierzchnia nie mniejsza niż 1000,00 m².
9. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 70KDD.

§ 17.

Dla terenów zieleni urządzonej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **48ZP i 49ZP** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające - obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz wznoszenia budynków.
4. Brak możliwości dodatkowych podziałów terenu.

5. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 68KDD, 77KP oraz terenów komunikacji publicznej - ciągi pieszo – jezdne jednostki bilansowej 78KP.

§ 18.

Dla terenów wód powierzchniowych jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **50WS-52WS** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - wody powierzchniowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się:
 - 1) przebudowę, modernizację,
 - 2) lokalizację przejść i przejazdów,
 - 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
4. Zakaz wznoszenia budynków.
5. Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 19.

Dla terenów rolnych jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **53R-61R** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny użytkowania rolniczego.
2. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz wznoszenia budynków.
4. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 64KDD, 65KDD, 67KDD, 71KDD, drogi wewnętrznej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem: 74KDW oraz z dróg przyległych do obszaru opracowania.

§ 20.

Dla terenów komunikacji - parking oraz zieleń urządzona, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **62KS/ZP**, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji – parking.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: 63KDZ, 68KDD.

§ 21.

Dla terenów komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **63KDZ** ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: min. 9,50m max 15,50m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Dla terenów komunikacji publicznej - drogi gminne klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **64KDD-72KDD** ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) 64KDD - min. 9,00 m max 12,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) 65KDD - min. 6,00 m max 9,50 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) 66KDD - min. 5,50 m max 6,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) 67KDD - min. 4,00 m max 14,50 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) 68KDD - min. 6,00 m max 14,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) 69KDD - min. 6,50 m max 17,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7) 70KDD - min. 3,50 m, max 8,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8) 71KDD - min. 5,50 m, max 7,50 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 9) 72KDD - min. 6,50 m, max 9,50 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

Dla terenów komunikacji - drogi wewnętrzne, oznaczonych na rysunku planu symbolami **73KDW-76KDW**, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji wewnętrznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury przestrzennej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) 73KDW - 4,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) 74KDW - 4,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) 75KDW - 8,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4) 76KDW - 5,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.

Dla terenów komunikacji publicznej - ciągi pieszo - jezdne jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **77KP-78KP**, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - ciąg pieszo - jezdny.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) 77KP - 4,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) 78KP - 5,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 25.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 26.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) obszar niniejszego planu objęty jest zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, wyrażoną w decyzji z dnia 04.07.1991 r., znak: GZU.og.0602/Z-41625/91.

§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

§ 28.

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