



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 10 marca 2014 r.

Poz. 1536

### UCHWAŁA NR XXXIII/252/2014 RADY GMINY ZANIEMYŚL

z dnia 27 stycznia 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz gruntów rolnych w Jaszkanie, gm. Zaniemyśl**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647, ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, Rada Gminy Zaniemyśl uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz gruntów rolnych w Jaszkanie, gm. Zaniemyśl.

**§ 2.** Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

#### **DZIAŁ I.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zaniemyśl, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, na której sytuuje się dominującą ścianę budynku, przy czym ustala się obowiązującą linię zabudowy, na której należy sytuować

zabudowę w określonej w planie odległości; nie dotyczą one takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, itp.;

- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 7) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%.

§ 5. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów na obszarze nim objętym.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Zaniemyśl Nr XXVI/194/2013 z dnia 25 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Jaszkanie w gm. Zaniemyśl.

3. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w gminie Zaniemyśl w miejscowości Jaszkanie.

4. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Zaniemyśl Nr XXXIII/ / z dnia 27 stycznia 2014r.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 2,2477 ha;

§ 7. 1. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o których mowa w § 3 pkt. 1, stanowią one granice zatwierdzenia.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w południowo - wschodniej części miejscowości Jaszkanie i obejmuje działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 206/4, 209 oraz 211 przy drodze publicznej (działka oznaczona numerem ewidencyjnym 132).

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 8. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **R**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;

§ 9. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych kl. V o powierzchni 0,6728 ha, na cele określone w uchwale.

§ 10. Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu, linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

#### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności:

- 1) Na terenach **MN** i **RM** ustala się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej, zgodnie z przepisami prawa i ustaleniami uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację ażurowych ogrodzeń o wysokości do **1,50 m**, przy czym zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń o konstrukcji betonowej lub ogrodzeń prefabrykowanych.
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania mikroinstalacji fotowoltaicznych.

§ 12. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż o 5% wartości określonych w planie.

### Rozdział 3.

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

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz przez niewłaściwe zbieranie odpadów i odprowadzanie ścieków.

2. Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających, panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo-wodne.

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, zgodnie z przepisami prawa.

### Rozdział 4.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, podczas realizacji inwestycji, na obszarze objętym planem.

2. Ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia od służb ochrony zabytków na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 18. Dla inwestycji przekraczających wysokość 50 m ustala się obowiązek zgłoszenia przedmiotowej inwestycji do odpowiednich służb związanych z ruchem lotniczym.

### Rozdział 5.

#### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 19. Dopuszcza się realizację ogrodzeń na granicy działek budowlanych z drogą publiczną.

§ 20. 1. Na terenach leżących w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej, zakazuje się ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej.

2. Zakazuje się ustawiania reklam wychodzących poza lico ścian budynków.

### Rozdział 6.

#### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 21. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** ustala się prowadzenie upraw polowych, przy zachowaniu przepisów prawa.

2. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z produkcją rolniczą, zbiorników wodnych, w tym stawów rybnych, zgodnie z przepisami prawa i ustaleniami planu.

§ 22. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **R**, ustala się, dla obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy **max 0,01** i **min. 0,001**,
- 2) udział terenów biologicznie czynnych **min. 90%**,
- 3) ustala się **max** wysokość zabudowy: do **4 m** i **I** kondygnację nadziemną, przy czym zakazuje się podpiwniczenia;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci: do **40°**;

- 5) zakazuje się wyznaczania miejsc parkingowych;
- 6) linia zabudowy, zgodnie z przepisami prawa.

§ 23. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM** ustala się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej oraz obiektów związanych z produkcją rolniczą, zgodnie z przepisami prawa.

2. Dla terenu **RM** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się **max 0,35** i **min. 0,10** wskaźnik intensywności zabudowy,
- 2) ustala się **min. 30%** udział terenów biologicznie czynnych,
- 3) wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego do **II** kondygnacji nadziemnych i do **8 m**; dla budynków inwentarskich do **15 m** i **I** kondygnacja nadziemna, przy czym dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

3. Ustala się realizację dachów dwu lub wielospadowych: o kącie nachylenia połaci dachowej do **40°**, przy czym ustala się realizację symetrycznych połaci dachu, zakończonych wspólną krawędzią, kalenicą;

4. Ustala się min **2** miejsca parkingowe na działce budowlanej, przy czym konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi być odporna na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi;

5. Ustalenie linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym: ustala się obowiązującą linię zabudowy: **10 m** od granicy działki drogowej (nr 132).

§ 24. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się realizację zabudowy budynkiem mieszkalnym wolno stojącym, dopuszcza się realizację budynku garażowego lub garażowo-gospodarczego, przy zachowaniu przepisów prawa i następujących wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy **max. 0,30** i **min. 0,10**,
- 2) udział terenów biologicznie czynnych: **min. 30%**,
- 3) wysokość zabudowy: do **8 m** i **II** kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

2. Ustala się realizację dachów dwu lub wielospadowych: o kącie nachylenia połaci dachowej do **40°**, przy czym ustala się realizację symetrycznych połaci dachu, zakończonych wspólną krawędzią, kalenicą;

3. Ustala się min **2** miejsca parkingowe na działce budowlanej, przy czym konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi być odporna na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi;

4. Ustalenie linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się obowiązującą linię zabudowy: **10 m** od granicy działki drogowej (nr 132).

## **Rozdział 7.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

*Nie ustala się.*

## **Rozdział 8.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 25. 1. Zasady i warunki podziału na działki budowlane ustala się następująco:

- 1) z zastrzeżeniem pkt. 2, ustala się wydzielenie działek, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale działki budowlane: nie mogą być mniejsze niż **1000 m<sup>2</sup>** na terenach **MN**,
- 3) dla wyznaczonych nowych działek ustala się min. szerokość frontu działki **24 m**;

2. Na terenach: **RM** i **R** dopuszcza się podział na działki o pow. min. **1500 m<sup>2</sup>**, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej za pomocą drogi wewnętrznej lub wyznaczonej dla nowej działki służebności dojazdu;

3. Zasady powyższe nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod poszerzenie dróg, w takiej sytuacji ustala się, że kształt i wielkość działek będzie wynikała z rysunku planu lub z faktycznych potrzeb.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

*Nie ustala się*

### **Rozdział 10.**

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

§ 26. Obsługę komunikacyjną ustala się za pomocą zjazdów z istniejącej drogi publicznej ozn. nr ewid. 132, przez drogę wewnętrzną lub w trybie ustalenia służebności przejazdu i przejścia, zgodnie z przepisami prawa.

§ 27. Ustala się korzystanie z sieci i urządzeń istniejących poza granicami planu, przy czym dopuszcza się realizację nowych sieci w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) **ścieki komunalne:** do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się tymczasowo, do czasu realizacji sieci sanitarnej, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych; zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) **wody opadowe i roztopowe:**
  - a) z dachów zakazuje się powierzchniowego odprowadzania poza granice nieruchomości,
  - b) z powierzchni parkingów, drogi wewnętrznej i terenów utwardzonych ustala się zagospodarować w ramach własnej działki, w tym odprowadzenie do dołów chłonnych, po doprowadzeniu wód do parametrów przewidzianych w przepisach prawa; plan dopuszcza podłączenie do kanalizacji deszczowej;
- 3) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) **zaopatrzenie w energię:** ustala się korzystanie z urządzeń znajdujących się po za granicami planu; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii (np. mikroinstalacji fotowoltaicznych);
- 5) **zaopatrzenie w ciepło:** przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii zasilane paliwami charakteryzującymi się niskimi wskaźnikami emisji (np. gaz, olej opałowy, prąd itp.); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach prawa.

### **Rozdział 11.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 28. Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, korzystanie ze zbiorników bezodpływowych.

### **Rozdział 12.**

#### **Stawki procentowe**

§ 29. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe**

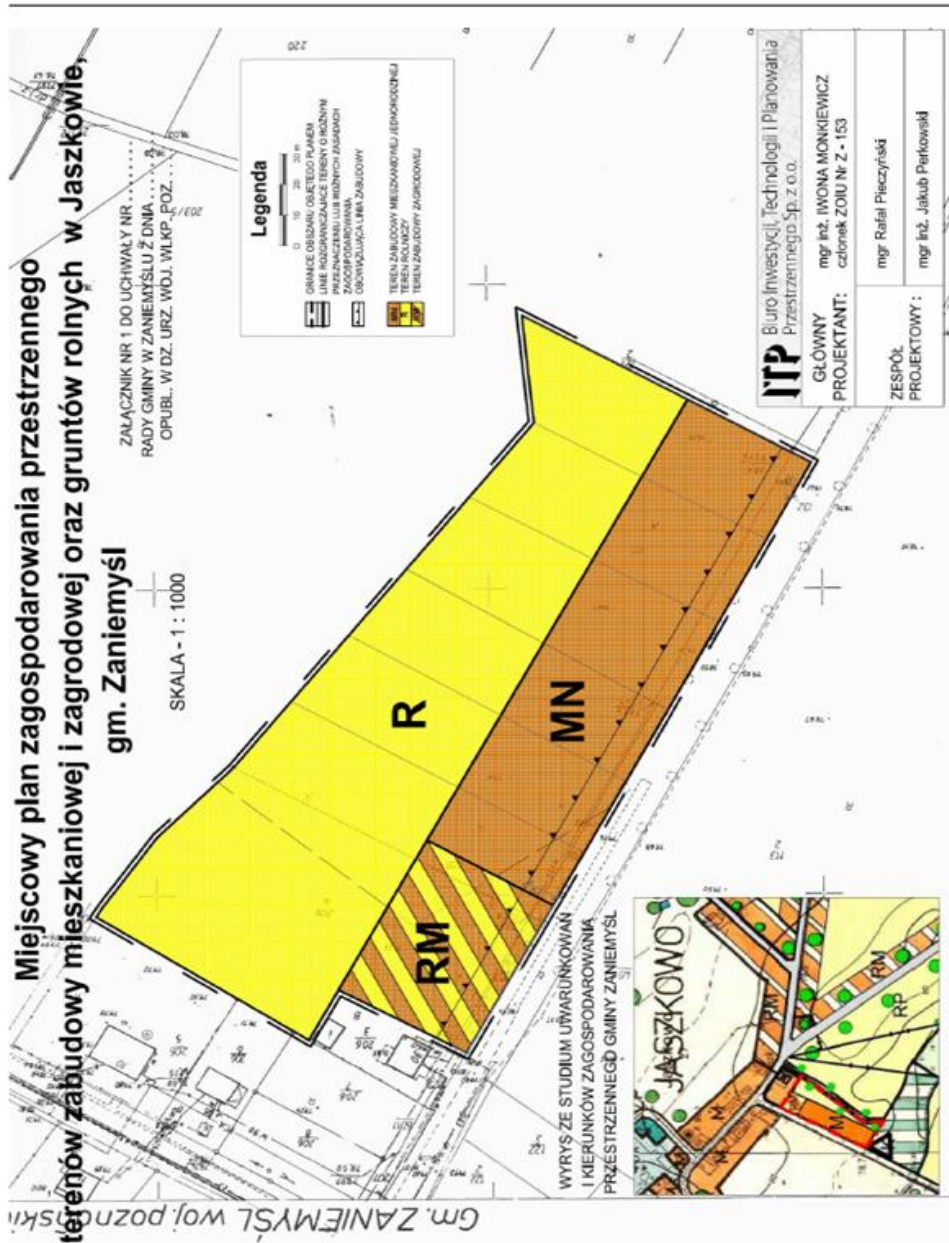
§ 30. Niniejszy plan zachowuje ważność, również wtedy, jeśli nastąpi zmiana numerów ewidencyjnych działek, wymienionych w uchwale.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaniemyśl.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) Alina Frąckowiak

rysunek planu w skali 1:1000



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/ 252 /2014 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 27 stycznia 2014 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/252/2014  
Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 27 stycznia 2014 r.

#### **Rozstrzygnięcie wniesionych uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz gruntów rolnych w Jaskowie gm. Zaniemyśl, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 grudnia do 31 grudnia 2013r.

W dniu 17 grudnia 2013r. została wyznaczona dyskusja publiczna, jednak projekt ww. zmiany planu nie spotkał się z zainteresowaniem społeczności lokalnej.

Uwagi do wyłożonego projektu planu miejscowego przyjmowane były do 14 stycznia 2014r.

W wyznaczonym terminie, nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym, Rada Gminy Zaniemyśl nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o którym mowa z art. 20 ust. 1 ww. ustawy.





Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/252/2014  
Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 27 stycznia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Gminy Zaniemyśl, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.);
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.);
- 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.);
- 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.);
- 5) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego;

oraz ustalenia planu, rozstrzyga się co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

2. W wyniku uchwalenia planu Gmina nie będzie ponosić dodatkowych kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej. Budżet Gminy może być obciążony kosztem realizacji sieci wodociągowej oraz kanalizacji, ale to dopiero w momencie jej realizacji dla całej miejscowości.

§ 2. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy Prawo energetyczne: „Przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci, w tym na potrzeby przyłączy podmiotów ubiegających się o przyłączenie, (...)”. W związku z tym gmina nie ponosi wydatków związanych z zaopatrzeniem w energię lub w gaz.

2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z ww. ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

§ 3. 1. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu odbywać się będzie z istniejącej drogi publicznej. Plan nie przewiduje poszerzenia tej drogi.

2. Budżet Gminy nie będzie obciążony kosztami związanymi z wykupem gruntów pod tereny publiczne.