



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 8 czerwca 2015 r.

Poz. 3653

### UCHWAŁA NR VI/42/2015 RADY GMINY ZANIEMYŚL

z dnia 25 maja 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej w Lubonieczku, gm. Zaniemyśl**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., 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 terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej w Lubonieczku, 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 1:2000. załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zaniemyśl o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zaniemyśl, dotyczące sposobu realizacji 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 którym mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1,
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zaniemyśl, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;

- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w ciągu której należy sytuować zabudowę, w określonych w planie odległościach, mierzonych od dominujących ścian budynków do granicy działki z drogą, obowiązek zachowania określonych w planie linii zabudowy, nie dotyczy takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, przedsionki, tarasy lub schody zewnętrzne; przy czym przez dominującą ścianę budynku rozumie się ścianę, która stanowi min. 50 % szerokości frontu budynku.
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od dróg, w jakiej można sytuować budynki;
- 8) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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/195/2013, z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Lubonieczku, przy drodze powiatowej nr 3735P. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Zaniemyśl nr XXXIII/251/2014 z dnia 27 stycznia 2014 r.

§ 6. Niniejszym planem objęto obszar o powierzchni 23,7347 ha;

§ 7. 1. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest we wschodniej części miejscowości Lubonieczek, i obejmuje działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 185/1, 184/2, 184/3, 184/5, 184/6, 184/7, 184/8, 184/9, 184/10, 184/11, 185/3, 186, 187/1, 181, 188, 191, 192, 179/2, 179/1, oraz część działek ozn. nr ewid. 189, 190, 180, 179/4, 178/1.

## DZIAŁ II.

### Ustalenia szczegółowe Rozdział 1.

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

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia podstawowe:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U i 2U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **RM**;
- 4) tereny techniczne pasa drogowego, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-T i 2KD-T**.

§ 9. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych kl. VI o powierzchni 2,2687 ha, na cele określone w uchwale.

§ 10. Linią 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 każdej działce budowlanej na terenach **RM i MN** ustala się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa i ustaleniami uchwały.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z przepisami prawa.

### **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. Do nowych nasadzeń zieleni należy używać gatunków rodzimych, najlepiej przystosowanych do warunków gruntowo-wodnych, występujących na obszarze objętym planem.

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

§ 17. Dopuszcza się prowadzenie prac melioracyjnych na obszarze objętym planem, mających na celu poprawę stosunków gruntowo-wodnych.

§ 18. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami prawa.

- 1) na terenach **1U i 2U** – jak dla szpitali poza miastem;
- 2) na terenie **MN** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenie **RM** – jak dla zabudowy zagrodowej.

### **Rozdział 4.**

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

§ 19. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania, z właściwym organem ochrony zabytków, prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

§ 20. 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 publicznych**

§ 21. Niniejszym planem ustanawia się tereny techniczne pasa drogowego oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-T i 2KD-T**, związane z obsługą pieszych i rowerzystów.

### **Rozdział 6.**

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

§ 22. 1. Na terenach usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U i 2U** ustala się realizację obiektów związanych z usługami ochrony zdrowia, przy zachowaniu przepisów prawa.

2. w ramach zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się realizację budynków służby zdrowia, jak np. szpitale, sanatoria, hospicja, przychodnie, poradnie, domy pomocy i opieki społecznej itp.

3. Ustala się obowiązek realizacji wyłącznie jednego budynku w ramach poszczególnych terenów **1U i 2U**, bądź zespołu budynków tworzących funkcjonalną całość, zgodnie z przepisami prawa i uchwałą.

§ 23. 1. Dla terenów **1U i 2U** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy: **max0,10 i min. 0,01**;
- 2) udział terenów biologicznie czynnych: **min.70%**;
- 3) wysokość zabudowy: do **15 m i do III** kondygnacji nadziemnych;

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; dopuszcza się dachy płaskie;

3. Ustala się miejsca parkingowe: min. **1** na **100m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej, zgodnie z przepisami prawa.

4. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 20 m od granicy z działkami drogowymi ozn nr ewid. 193 i 462/1.

§ 24. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu przepisów prawa i następujących warunków:

- 1) intensywność zabudowy: **max0,35 i min.0,08**;
- 2) udział terenów biologicznie czynnych: **min.30%**;
- 3) wysokość zabudowy: do **9 m i do II** kondygnacji nadziemnych,

2. Ustala się realizację dachów dwu lub wielospadowych: o kącie nachylenia połaci dachowej od **18 °** do **35°**, 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. Dla terenu **MN** ustala się obowiązującą linię zabudowy: **min. 7 m i max 13 m** od granicy z działką drogową ozn. nr ewid. 168, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM**, ustala się realizację zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu przepisów prawa i następujących warunków:

- 1) ustala się **max0,15 i min.0,08** wskaźnik zagospodarowania terenu,
- 2) ustala się **min.30%** udział terenów biologicznie czynnych,
- 3) ustala się **max** wysokość zabudowy: do **9 m i II** kondygnacje nadziemne,

2. Ustala się realizację dachów dwu lub wielospadowych: o kącie nachylenia połaci dachowej od **18 °** do **35°**, 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 dla terenu **RM** ustala się obowiązującą linię zabudowy: **min. 18 m i max 26 m** od granicy z działką drogową na działce ozn. nr ewid. 168., zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-T i 2KD-T**, ustala się realizację infrastruktury technicznej w zakresie elementów związanych z komunikacją, m.in. chodników, ciągów rowerowo-piesznych itp.

## 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**

§ 27. Dopuszcza się podział działek, na obszarze oznaczonym na rysunku planu **MN i RM**, jednak na nie mniejsze niż 600 m<sup>2</sup> dla **MN** i 1000 m<sup>2</sup> dla **RM**.

§ 28. 1. Dopuszcza się łączenie działek w ramach obszarów **1U i 2U**.

2. Dopuszcza się podział terenów **1U i 2U** na działki o powierzchni nie mniejszej niż 10 000 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zapewnienia:

- 1) dostępu do drogi publicznej;
- 2) zorganizowania jednego zjazdu z drogi powiatowej.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia w ramach terenu **RM** służebności przejazdu i przesyłu do terenu **2U** przy wydzielaniu działek pod zabudowę zagrodową.

## Rozdział 9.

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

§ 29. Na obszarze objętym planem zakazuje się zakładania biwaków, obozowisk itp.

§ 30. Na obszarze objętym planem wprowadza się obowiązek zachowania istniejących drzew i krzewów.

§ 31. Na obszarze objętym planem zakazuje się eksploatację surowców (np. torfu, żwiru).

§ 32. Na terenach **1U i 2U** ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## Rozdział 10.

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

§ 33. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się podłączenie do sieci istniejącej w drogach publicznych, znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami prawa.

2. Dopuszcza się realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) **ścieki komunalne**: do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się do czasu jej realizacji korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) **wody opadowe i roztopowe**:
  - a) z dachów: w ramach własnej działki,
  - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania poza granice nieruchomości,
  - c) z powierzchni parkingów, dróg wewnętrznej i terenów utwardzonych ustala się odprowadzenie docelowo do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się w ramach własnej działki odprowadzenie do chłonnych dołów po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych;
- 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 poza granicami planu; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

- 5) **zaopatrzenie w ciepło**: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii zasilane paliwami charakteryzującymi się niskim 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**

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

#### **Rozdział 12.**

##### **Stawki procentowe**

§ 35. 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.**

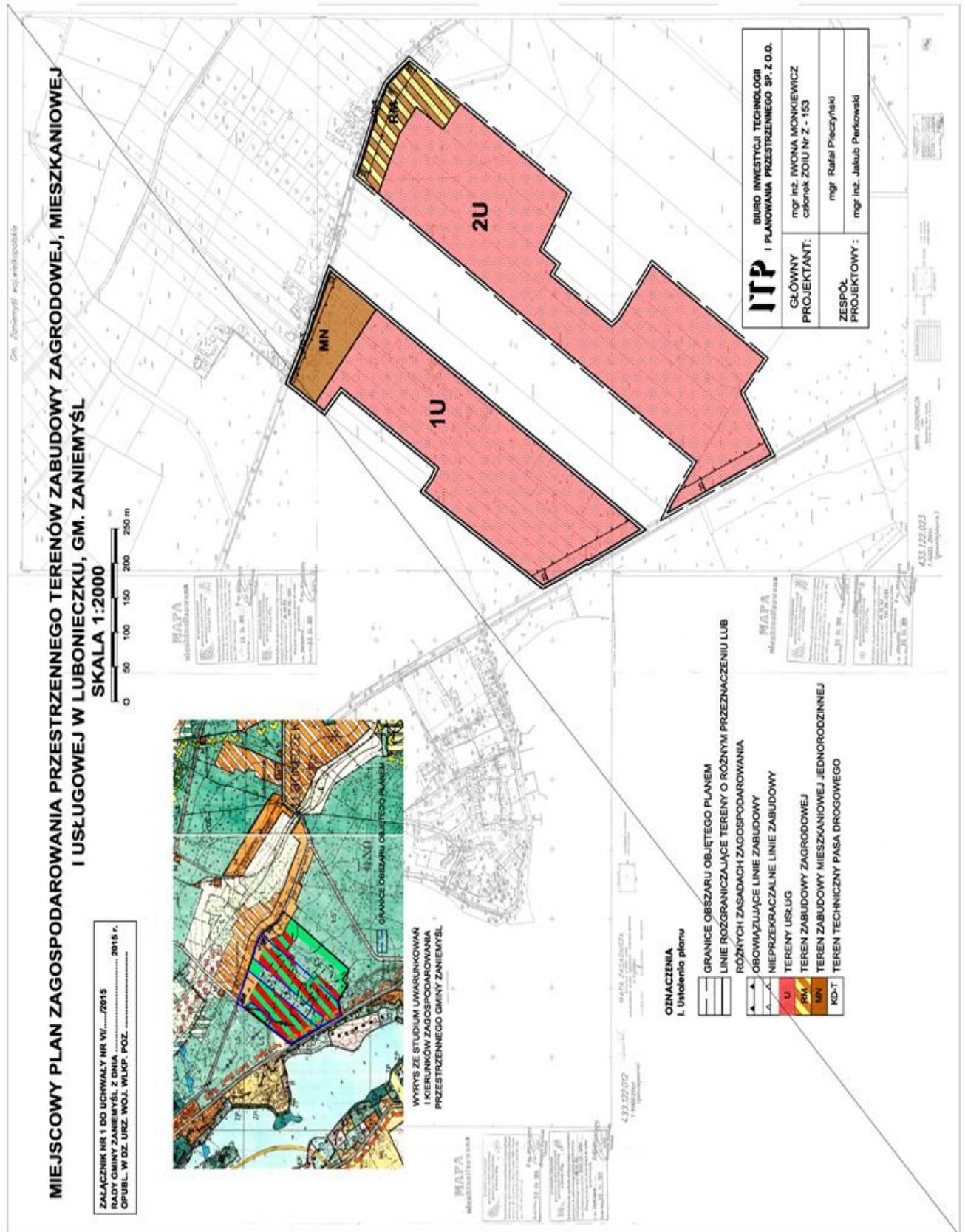
#### **Przepisy końcowe**

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

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaniemyśl.

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

Przewodnicząca Rady  
(-) Alina Frąckowiak



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/42/2015

Rady Gminy Zaniemyśl

z dnia 25 maja 2015 r.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej w Lubonieczku, gm. Zaniemyśl, w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego o Nr KN.I – 4131.1.105.2014.4 z dnia 5 marca 2014 r. był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Po raz pierwszy został wyłożony w terminie od 5 grudnia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. W dniu 17 grudnia 2013 r. o godz. 11<sup>30</sup> odbyła się dyskusja publiczna. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu, nastąpiło w terminie od 20 lutego 2015 r. do 16 marca 2015 r. W dniu 9 marca 2015 r. o godz. 12<sup>00</sup> odbyła się druga dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane odpowiednio do 14 stycznia 2014 r. i 31 marca 2014 r.

W pierwszym terminie wniesiono jedną uwagę, którą zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Zaniemyśl odrzuciła wówczas w całości.

W drugim terminie nie wpłynęła natomiast żadna uwaga, w związku z tym, Rada Gminy Zaniemyśl, odstępuje od merytorycznych ustaleń dotyczących rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o którym mowa z art. 20 ust. 1 ww. ustawy.





Załącznik nr 3 do Uchwały Nr VI/42/2015  
Rady Gminy Zaniemyśl  
z dnia 25 maja 2015 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 (tekst jednolity 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858);
  - 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.