

**UCHWAŁA NR XXIII/172/2012
RADY GMINY ZANIEMYŚL**

z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl

Na podstawie 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), 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 2001 r., Nr 142 poz. 1591; zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62 poz. 558; Nr 113 poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055; Nr 116 poz. 1203; Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52 poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142; 146; Nr 40, poz. 230; Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113; Nr 117, poz. 679; Nr 134, poz. 777; Nr 149, poz. 887; Nr 217, poz. 128, z 2012 r. poz. 567), po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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 i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina 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.
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zaniemyśl o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zaniemyśl, 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) terenie – 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:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od drogi publicznej;
 - b) obowiązującą linię zabudowy, na której należy sytuować zabudowę w określonych w planie odległościach, 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) funkcji terenu – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia;
- 8) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) powierzchnia całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków usytuowanych na działce budowlanej
- 10) działce budowlanej – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%.

§ 5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

- 1) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.);
- 2) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r., Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.);
- 3) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r., Nr 25 poz. 150, z późn. zm.);
- 4) ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.);
- 6) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 z późn. zm.);
- 8) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 145);
- 9) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.);
- 10) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.);
- 11) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 123, poz. 1397);
- 12) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity z 2012 r. poz. 391);
- 13) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 z późn. zm.);
- 14) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- 15) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
- 16) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430);

17) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877 ze zmianą);

18) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

§ 6. 1) Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów na obszarze objętym planem.

2) Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Zaniemyśl Nr VII/88/2011 z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rolniczego, położonego w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl.

§ 7. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 44,6 ha.

§ 8. Teren objęty planem obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Kórnik-Środa” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do dnia 19.07.2015 r.

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

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

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

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

- 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1R, 2R;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDZ.
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

§ 11. 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

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

- a) na całym obszarze objętym planem, ustala się możliwość realizacji na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wraz z towarzyszącą zabudową, zgodnie z ustaleniami planu;
 - b) ustala się podział terenów na działki budowlane o regularnych kształtach i parametrach, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 8;
 - c) dopuszcza się realizację ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,80 m, przy czym zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń o konstrukcji betonowej lub prefabrykowanych.
- 2) 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 znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem ferm produkcji rolnej do 240 DJP i inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

§ 14. Na obszarze objętym planem zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi przez gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków w sposób sprzeczny z przepisami prawa.

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz uszkodzenia powierzchni terenu poprzez zmianę jego rzeźby.

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

§ 17. Na obszarze objętym planem ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi.

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

2) Ustala się obowiązek prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów i kierowanie odpadów, w pierwszej kolejności, do odzysku, zgodnie z odpowiednim planem gospodarki odpadami.

§ 19. Zgodnie z przepisami prawa, tereny 1RM i 2RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 20. Na terenie objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 21. W granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej inwestycje związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagające prac ziemnych należy prowadzić w obecności archeologa. Inwestor winien uzyskać pozwolenie służb konserwatorskich na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22. 1) Dla drogi publicznej (KDZ) ustala się zachowanie obecnej szerokości w liniach rozgraniczających;

2) Przy zachowaniu przepisów prawa, dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających drogi publicznej, co najmniej jednostronnego chodnika oraz ścieżki rowerowej;

3) Ustala się zakaz wyznaczania miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi KDZ.

§ 23. Ustala się realizację utwardzonych zjazdów na posesje, dla których:

a) ustala się zachowanie ciągłości odwodnienia wzdłuż jezdni,

b) ustala się zachowanie trójkąta widoczności, przy ograniczeniu wycinki istniejących drzew.

§ 24. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 25. 1) Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM, ustala się realizację zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu przepisów prawa oraz następujących warunków:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolno stojące;

b) budynki inwentarskie i gospodarcze związane z produkcją rolną, jako wolno stojące, przy czym dopuszcza się realizację zblokowanej zabudowy inwentarsko-gospodarczej;

2) Ustala się max 0,60 i min. 0,10 wskaźnik zagospodarowania terenu;

3) Ustala się min. 30% udział terenów biologicznie czynnych;

4) Ustala się max wysokość zabudowy:

a) mieszkalnej: do 8,50 m i II kondygnacje nadziemne, rozumiane jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym, przy czym dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

- b) inwentarsko-gospodarczej: do 9,00 m i I kondygnacja, przy czym dopuszcza się podpiwniczenie budynków
- 5) Ustala się realizację dachów dwuspadowych, dopuszcza się wielospadowe, przy czym ustala się dla:
- a) budynków mieszkalnych, kąt nachylenia od 30° do 45° oraz ustala się realizację symetrycznych połączeń dachu, zakończonych wspólną krawędzią – kalenicą,
- b) budynków inwentarsko-gospodarczych, kąt nachylenia od 20° do 40°;
- 6) Ustala się min 2 miejsca do parkowania na działce siedliskowej, realizowane w garażu wolnostojącym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego o ustaleniach jak dla budynków gospodarczych;
- 7) Ustalenie linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
- a) ustala się obowiązującą linię zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej: 15,00 m od linii rozgraniczających terenu KDZ;
- b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków inwentarsko-gospodarczych i garażowych: 15,00 m od linii rozgraniczających terenu KDZ.

§ 26. 1) Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM ustala się zharmonizowanie architektury budynków z otoczeniem i krajobrazem, stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni;

- 2) Dopuszcza się realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;
- 3) Na ww. terenach dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń sportowo rekreacyjnych, np. basenów ogrodowych, oczek wodnych 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

§ 27. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszarów podlegających ochronie archeologicznej, postępowanie zgodnie z rozdziałem 4.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- a) ustala się podział terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m², przy czym ustaleń tych nie stosuje się dla działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- b) działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
- 2) Zasady powyższe nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 29. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 1R i 2R, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

§ 30. 1) W odniesieniu do istniejących działek budowlanych, zlokalizowanych w granicach terenów 1RM, 2RM dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących budynków, przy zachowaniu ustaleń planu.

- 2) Na terenach oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM ustala się zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej i bliźniaczej.

§ 31. Ustala się obowiązek zgłaszania obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwych organów odpowiedzialnych za wojskowy ruch lotniczy.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 32. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejącej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, przy czym należy dążyć do ograniczania liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

§ 33. 1) Dopuszcza się korzystanie z istniejących ciągów komunikacyjnych w ramach terenów 1RM, 2RM za pomocą służebności drogowych.

2) dopuszcza się realizację dojazdów do pól na terenach 1R i 2R za pomocą służebności drogowych.

§ 34. 1) Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu przepisów prawa oraz następujących warunków:

a) ścieki bytowe: z zastrzeżeniem § 34, docelowo do sieci kanalizacyjnej, przy czym zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

b) wody opadowe i roztopowe:

- z terenów dróg do kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie powierzchniowe, zgodnie z przepisami prawa,

- z dachów do kanalizacji deszczowej lub do chłonnych studzienek, dopuszcza się zagospodarowanie wód z dachów w ramach własnej działki budowlanej,

- zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;

d) energia elektryczna: z istniejących urządzeń elektroenergetycznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E;

e) ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak paliwa płynne, gazowe, stałe (np. biomasa) lub wykorzystać alternatywne źródła energii;

f) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

2) Dopuszcza się korzystanie z istniejącej poza granicami planu infrastruktury technicznej.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 35. Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, korzystanie ze zbiorników bezodpływowych. Ustala się, że ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne.

Rozdział 12.

Stawki procentowe

§ 36. 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 30%.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 37. Plan zachowuje ważność, również wtedy, jeśli nastąpi zmiana przepisów prawa, o których mowa w § 5, chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaniemyśl.

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

Uzasadnienie

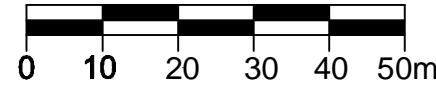
do uchwały Nr XXIII/172/2012 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 28 grudnia.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl .

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr VII/88/2011, z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rolniczego, położonego w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Zaniemyśl o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz.647). Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaniemyśl, ze zmianą w miejscowości Śnieciska zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/169/2012 Rady Gminy Zaniemyśl, z dnia 03.12.2012 r. Do ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego uwagę złożyło AMWO sp. z o. o. z siedzibą w Swarzędzu, ul. Wrzesińska 124, 62-020 Swarzędz, reprezentowana przez Kancelarię Radców Prawnych Zygmunt Jerzmanowski i Wspólnicy Sp. k., pełnomocnictwo udzielone radcy prawnemu Łukaszowi Ciszewskiemu, którą Wójt odrzucił w całości. Następnie skierował projekt wraz z listą nieuwzględnionych uwag pod obrady Rady Gminy Zaniemyśl. Rada Gminy przez przystąpieniem do głosowania nad planem, głosowała nad tymi uwagami. Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Zaniemyśl, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl, w celu uchwalenia. Po uchwaleniu, uchwała Rady Gminy Zaniemyśl wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

sporządził : L. Kajdasz

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I OBSZARU ROLNICZEGO,
POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI ŚNIECISKA, GMINA ZANIEMYŚL

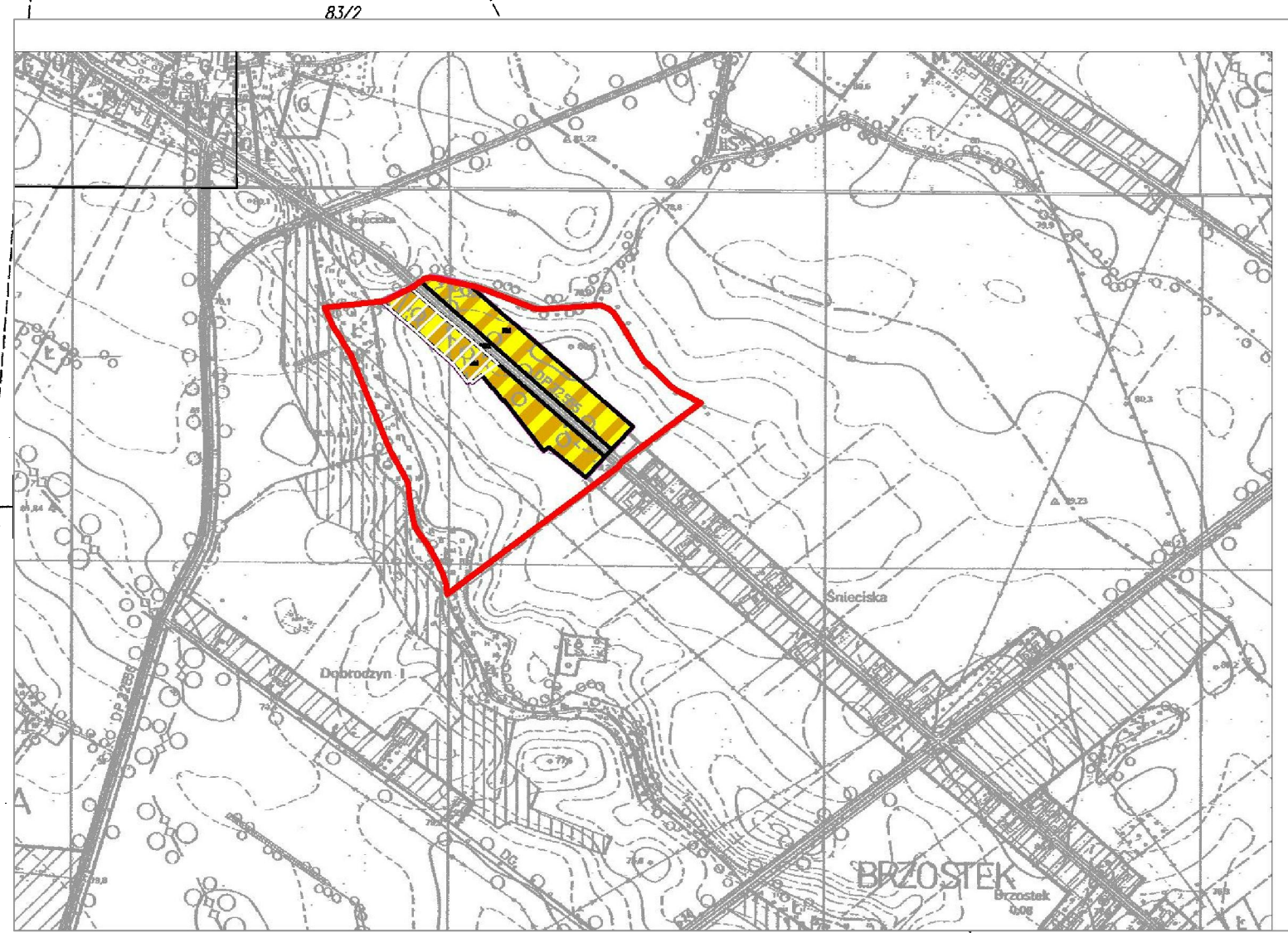
SKALA
1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR
RADY GMINY ZANIEMYŚL
Z DNIA
OPUBL. W DZ.URZ.WLKP. NR POZ.
.....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL

GRANICA TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO



- OZNACZENIA**
- I. USTALENIA PLANU**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 - LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - 1R TEREN ROLNICZY
 - 1RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
 - KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA KLASY ZBIORCZEJ

- II. INFORMACJE**
- GRANICA ARCHEOLOGICZNEJ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

ITP BIURO INWESTYCJI TECHNOLOGII I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO SP. Z O.O.	
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. IWONA MONIEWICZ członek ZOUI Nr Z - 153
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	mgr EWA MENDEL członek ZOUI Nr Z-452 inż. Marcin Baranik mgr Przemysław Cieslika mgr Malgorzata Kapczyńska mgr inż. arch. Malgorzata Kasprzak inż. Szymon Kobierski mgr Karol Waldmann
Skądśka 21/100-2 60-185 Skąrzewo K/Poznań	Proszowice 11 60-181 Skąrzewo K/Poznań
	Tel./Fax 061 66 343 95 kom. 609 888 270

MAPA
nieaktualizowana

Kopia z mapy zasadniczej
Skala 1:1000
wyplot z mapy numerycznej
obr. Śnieciska
gm. Zaniemyśl

STANOWISKO
Pracowni Projektowania i Planowania Przestrzennego
Z up. STANISŁAW
02.02.2010

STANOWISKO
Pracowni Projektowania i Planowania Przestrzennego
Z up. STANISŁAW
02.02.2010

ROZSTRZYGNIECIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Gminy Zaniemyśl, rozstrzyga o rozpatrzeniu uwagi wniesionej przez **AMWO sp. z o. o. z siedzibą w Swarzędzu, ul. Wrzesińska 124, 62-020 Swarzędz, reprezentowana przez Kancelarię Radców Prawnych Zygmunt Jerzmanowski i Wspólnicy Sp. k., pełnomocnictwo udzielone radcy prawnemu Łukaszowi Ciszewskiemu.**

Wniesiona uwaga dotyczy nieruchomości położonej w miejscowości Śnieciska, ozn. nr ewid. 230/8. Wnoszący w piśmie, z dnia 23.11.2012 r. przywołują następujące argumenty, cyt.:

Jak wynika z treści planu miejscowego, przedmiotowa nieruchomość (działka nr 230/8) częściowo oznaczona jest symbolem RM, tj. jako teren zabudowy zagrodowej oraz symbolem R, tj. jako tereny rolnicze.

Mając jednak na uwadze:

- a) *jej usytuowanie, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 3736P,*
- b) *wymagania odnoszące się do przeznaczenia terenów na określone cele z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w aspekcie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności oraz*
- c) *treść dokumentów planistycznych, nieodnoszących się do niedopuszczalności przeznaczenia tego terenu na inny cel,*

zasadnym w mojej ocenie wydaje się rozważenie, zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, jak i najbliższej jej okolicy z funkcji zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Taka zmiana umożliwiłaby rozwój urbanistyczny gminy (budownictwo jednorodzinne dobrze skomunikowane z innymi terenami gminy), przy zachowaniu walorów ładów przestrzennego, jak i ochrony środowiska. Jednocześnie tereny zabudowy zagrodowej mogłyby zostać oddalone od drogi publicznej i skomunikowane z nią za pośrednictwem systemu dróg wewnętrznych, co umożliwiłoby efektywniejsze wykorzystanie terenu, a w szczególności jak najpełniejsze urzeczywistnienie prawa własności.

Ponadto organ nie przeprowadził rozważań, co do zasadności przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (tzw. odrolnienie). W mojej ocenie takie działanie mogłoby znaleźć uzasadnienie w oparciu o wskazane już względy.

Jednocześnie trzeba zauważyć, że treść § 30 projektu planu jest nieprecyzyjna i może być przedmiotem rozmaitej wykładni. Mianowicie działka budowlana, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest <<nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikających z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego>> (art. 2 pkt 12 ustawy).

W przypadku nieruchomości Spółki, istniejąca działka budowlana (cała nieruchomość) zlokalizowana jest w granicach terenu 1RM. Przy takiej hipotezie normy wyrażonej w projekcie planu, właściciel nieruchomości uprawniony jest do jej zabudowy nowym budynkiem, w tym domem jednorodzinny, na terenie tej działki budowlanej (nieruchomości). Zachodzi zatem pytanie, czy uprawnienie to ograniczone jest tylko do części terenu działki 1RM, na której nie obowiązuje zakaz zabudowy, czy może dyspozycja normy wyposażonej w § 30 projektu planu dopuszcza (przy spełnieniu hipotezy) zabudowę na terenie całej nieruchomości. Ponadto, projekt planu (w szczególności jego § 25) nie przesądza o dopuszczalnej ilości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które mogą zostać zlokalizowane na działce budowlanej.

Zatem, może być sporne, czy we wskazanym kontekście właściciel nieruchomości może zabudować teren działki budowlanej (nieruchomości) oraz uprawniony jest do lokalizacji na swej działce budowlanej kilku domów jednorodzinnych.

Z uwagi na powyższe oddany do publicznego wglądu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien zostać poddany dodatkowym analizom, rozstrzygającym wskazane wątpliwości.

Na podstawie posiadanych kompetencji, Rada Gminy Zaniemyśl postanawia o odrzuceniu w całości zgłoszonej uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 25.10.2012 r. do 15.11.2012 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl Rada Gminy podejmując swoje rozstrzygnięcia, zważyła, co następuje:

Argumenty o zachowaniu ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska nie znajdują potwierdzenia, ponieważ wprowadzenie wzdłuż drogi powiatowej funkcji mieszkalnej, jednorodzinnej, a w głębi działek, terenów zabudowy zagrodowej, spowodowałoby konflikty przestrzenne.

Nie jest również prawdą, że wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych na zaproponowanej nieruchomości przyczyni się do rozwoju urbanistycznego gminy Zaniemyśl.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Gmina Zaniemyśl wyznaczyła już tereny przeznaczone pod rozwój urbanistyczny gminy i są one również dobrze skomunikowane i nie powodują rozproszenia zabudowy. Tak więc, przychylenie się do wniosku byłoby niezgodne z obowiązującą polityką przestrzenną Gminy.

Organ zaznacza, że przed przystąpieniem do sporządzenia ww. miejscowego planu przeprowadził szczegółową analizę, mając na względzie ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Ponadto należy dodać, iż uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze znacznie wydłużyłaby procedurę planistyczną i nie jest powiedziane, że zostałyby uzyskana.

Należy również zaznaczyć, że częściowym przeznaczeniem ww. nieruchomości jest zabudowa zagrodowa. Zgodnie z tym, zapis § 30 projektu planu w zakresie spornych granic terenów, odnosi się tylko i wyłącznie do tej części nieruchomości, gdzie plan dopuszcza realizację zabudowy, tj. 1RM.

Ponadto organ wyjaśnia, iż w § 12 ust. 1 pkt 1 zapisano, iż na całym obszarze objętym planem, ustala się możliwość realizacji na każdej działce budowlanej **jednego budynku mieszkalnego** wraz z towarzyszącą zabudową, zgodnie z ustaleniami planu. Taki zapis jednoznacznie wskazuje ile takich budników jest możliwych do zrealizowania w ramach ww. części nieruchomości. Ponadto w § 25 podano parametry dla nowej zabudowy, szczególnie w ust. 2 określono minimalny i maksymalny wskaźnik zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym Rada postanowiła o odrzuceniu w całości wniesionej uwagi.

Załącznik do rozstrzygnięcia Rady Gminy Zaniemyśl

WYKAZ UWAG WNIĘTYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonego w Śnieciskach, gmina Zaniemyśl

L.p.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zaniemyśl Załącznik do uchwały nr/2012 z dnia..... 2012 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	23.11.2012 r.	AMWO sp. z o. o. z siedzibą we Swarzędzu ul. Wrzesińska 124 52-020 Swarzędz reprezentowana przez pełnomocnika radcę prawnego Łukasza Ciszewskiego	Działając w imieniu mojego Mandata AMWO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Swarzędzu (dalej jako Spółka), zgodnie z treścią ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl umieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy w dniu 16 października 2012 r., niniejszym pragnę wnieść uwagi do przywołanego projektu, w szczególności w zakresie w jakim dotyczy on nieruchomości oznaczonej geodezyjnie: obręb Śnieciska, działka 230/8, stanowiącej własność Spółki. Jak wynika z treści planu miejscowego, przedmiotowa nieruchomość (działka nr 230/8) częściowo oznaczona jest symbolem RM, tj. jako teren zabudowy zagrodowej oraz symbolem R, tj. jako tereny rolnicze. Mając jednak na uwadze: <ul style="list-style-type: none"> ➤ jej usytuowanie, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 	działka o nr ewid. 230/8	przedmiotowa nieruchomość w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została przeznaczona częściowo pod zabudowę zagrodową		X		X	postanawia się o odrzuceniu w całości zgłoszonej uwagi do publicznego wglądu, w dniach od 25.10.2012 r. do 15.11.2012 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl Rada Gminy podejmując swoje rozstrzygnięcia, zważyła, co następuje: Argumenty o zachowaniu ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska nie znajdują potwierdzenia, ponieważ wprowadzenie wzdłuż drogi powiatowej funkcji mieszkalnej, jednorodzinnej, a w głębi działek, terenów zabudowy zagrodowej, spowodowałoby konflikty przestrzenne. Nie jest również prawdą, że wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych na zaproponowanej nieruchomości przy-

			<p>3736P,</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ wymagania odnoszące się do przeznaczenia terenów na określone cele z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w aspekcie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności oraz ➤ treść dokumentów planistycznych, nieodnoszących się do niedopuszczalności przeznaczenia tego terenu na inny cel, <p>zasadnym w mojej ocenie wydaje się rozważenie, zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, jak i najbliższej jej okolicy z funkcji zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Taka zmiana umożliwiłaby rozwój urbanistyczny gminy (budownictwo jednorodzinne dobrze skomunikowane z innymi terenami gminy), przy zachowaniu walorów ładów przestrzennego, jak i ochrony środowiska. Jednocześnie tereny zabudowy zagrodowej mogłyby zostać oddalone od drogi publicznej i skomunikowane z nią za pośrednictwem systemu dróg wewnętrznych, co umożliwiłoby efektywniejsze wykorzystanie terenu, a w szczególności jak najpełniejsze urzeczywistnienie prawa własności.</p> <p>Ponadto organ nie przeprowadził rozważań, co do zasadności przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (tzw. odrolnienie). W mojej ocenie takie działa-</p>							<p>czyni się do rozwoju urbanistycznego gminy Zaniemyśl. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Gmina Zaniemyśl wyznaczyła już tereny przeznaczone pod rozwój urbanistyczny gminy i są one również dobrze skomunikowane i nie powodują rozproszenia zabudowy. Tak więc, przychylenie się do wniosku byłoby niezgodne z obowiązującą polityką przestrzenną Gminy.</p> <p>Organ zaznacza, że przed przystąpieniem do sporządzenia ww. miejscowego planu przeprowadził szczegółową analizę, mając na względzie ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Ponadto należy dodać, iż uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze znacznie wydłużyłoby procedurę planistyczną i nie jest powiedziane, że zostałyaby uzyskane..</p> <p>Należy również zaznaczyć, że częściowym przeznaczeniem ww. nieruchomości jest zabudowa zagrodowa. Zgodnie z tym, zapis § 30 projektu planu w zakresie spornych granic terenów, odnosi się tylko i wyłącznie do tej części nieruchomości, gdzie plan dopuszcza realizację zabudowy, tj. 1RM.</p> <p>Ponadto organ wyjaśnia, iż w § 12 ust. 1 pkt 1 zapisano, iż na całym obszarze obje-</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>nie mogłoby znaleźć uzasadnienie w oparciu o wskazane już względy.</p> <p>Jednocześnie trzeba zauważyć, że treść § 30 projektu planu jest nieprecyzyjna i może być przedmiotowej rozmaitej wykładni. Mianowicie działka budowlana, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest <<nieruchomością gruntową lub działką gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikających z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego>> (art. 2 pkt 12 ustawy).</p> <p>W przypadku nieruchomości Spółki, istniejąca działka budowlana (cała nieruchomość) zlokalizowana jest w granicach terenu 1RM. Przy takiej hipotezie normy wyrażonej w projekcie planu, właściciel nieruchomości uprawniony jest do jej zabudowy nowym budynkiem, w tym domem jednorodzinny, na terenie tej działki budowlanej (nieruchomości).</p> <p>Zachodzi zatem pytanie, czy uprawnienie to ograniczone jest tylko do części terenu działki 1RM, na której nie obowiązuje zakaz zabudowy, czy może dyspozycja normy wyposażonej w § 30 projektu planu dopuszcza (przy spełnieniu hipotezy) zabudowę na terenie całej nieruchomości. Ponadto, projekt planu (w szczególności jego § 25) nie przesądza o dopuszczalnej ilości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które mogą zostać zlokalizowane na działce budowlanej.</p> <p>Zatem, może być sporne, czy we wskazanym kontekście właściciel nieruchomości może zabudować teren</p>							<p>tym planem, ustala się możliwość realizacji na każdej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wraz z towarzyszącą zabudową, zgodnie z ustaleniami planu. Taki zapis jednoznacznie wskazuje ile takich budników jest możliwych do zrealizowania w ramach ww. części nieruchomości. W związku z tym organ postanowił, jak na wstępie, o odrzuceniu w całości wniesionej uwagi.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>działki budowlanej (nieruchomości) oraz uprawniony jest do lokalizacji na swej działce budowlanej kilku domów jednorodzinnych.</p> <p>Z uwagi na powyższe oddany do publicznego wglądu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien zostać poddany dodatkowym analizom, rozstrzygającym wskazane wątpliwości.</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy)

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 (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rada Gminy Zaniemyśl, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity z 2008 r., Dz. U. Nr 88 poz. 539);
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami);
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity z 2006 r., Dz. U. Nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami);
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059);
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego;

oraz ustalenia planu, rozstrzyga co następuje:

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

§ 2. Gmina w najbliższym czasie nie przewiduje realizacji inwestycji infrastrukturalnych, o których mowa w § 1 i nie zobowiązuje się, w ciągu najbliższych 10 lat do realizacji tej infrastruktury.

§ 3. W drodze przylegającej do terenu opracowania znajdują się następujące sieci techniczne: sieć wodociągowa oraz gazowa.

§ 4. 1. Wykonanie przyłączy elektroenergetycznych leży w gestii dysponenta sieci, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

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.

§ 5. 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać się będzie z istniejącej drogi powiatowej oraz za pomocą istniejących ciągów komunikacyjnych w ramach terenów 1RM i 2RM, które obciążać będą inwestora.

2. Realizacja indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.