

Projekt

z dnia 15 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZANIEMYŚL**

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Luboniec,
obręb geodezyjny Luboniec, gmina Zaniemyśl**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Zaniemyśl, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Luboniec, obręb geodezyjny Luboniec, gmina Zaniemyśl.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni około 32,7 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie średzkim, w gminie Zaniemyśl, w obrębie geodezyjnym Luboniec, położony na północ od drogi powiatowej nr 3675P oraz na wschód od przedłużenia drogi gminnej nr 562932P w kierunku południowym - do drogi powiatowej nr 3675P.

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

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Luboniec, obręb geodezyjny Luboniec, gmina Zaniemyśl", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zaniemyśl o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zaniemyśl o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr VIII/69/2019 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 3 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Luboniec, obręb geodezyjny Luboniec, gmina Zaniemyśl.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję podstawową, określoną dla danego terenu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 4) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków i deszczowni rolniczych.

§ 5. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny rolnicze;
- 4) lasy;
- 5) teren drogi wewnętrznej.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

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

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R i 3R;
- 2) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 8. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz gospodarowania wodą w rolnictwie.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11. Nakazuje się realizowanie nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

Rozdział V

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Na terenach rolniczych (1R, 2R i 3R) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację budowli rolniczych, przy zachowaniu wysokości do 15,0 m.

3. Dopuszcza się realizację zbiorników wodnych lub stawów.

§ 13. Na terenach lasów (1ZL i 2ZL) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

Rozdział VI

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

§ 14. Obszar w granicach planu obejmuje koncesja nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Śrem - Jarocin,, ważna do dnia 8 maja 2047 r.

§ 15. Na terenach lasów (1ZL i 2ZL) ustala się zakaz zabudowy budynkami i budowlami z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 16. Na terenach rolniczych (1R, 2R i 3R) ustala się zakaz zabudowy budynkami i budowlami z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli rolniczych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz z projektowanej drogi wewnętrznej.

§ 18. Na terenie drogi wewnętrznej (KDW):

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 19. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze poza granicami planu.

§ 20. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

§ 21. Zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości.

§ 22. Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy zneutralizować przed ich odprowadzeniem.

Rozdział VIII

Stawki procentowe

§ 23. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w wysokości 5%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaniemyśl

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

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR .../.../2021
RADY GMINY ZANIEMYŚL
z dnia 2021 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Luboniec, obręb geodezyjny Luboniec, gmina Zaniemyśl**

1. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr VIII/69/2019 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 3 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Luboniec, obręb geodezyjny Luboniec, gmina Zaniemyśl.

2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni ok. 32,7 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie średzkim, w gminie Zaniemyśl, w obrębie geodezyjnym Luboniec, położony na północ od drogi powiatowej nr 3675P oraz na wschód od przedłużenia drogi gminnej nr 562932P w kierunku południowym – do drogi powiatowej nr 3675P.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w gazecie Gazeta Średzka a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zaniemyśl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak RI.GP.6721.05.2019 z dnia 17 września 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak WOO-III.411.381.2019.PW.1 z dnia 16 października 2019 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Wielkopolskiej, pismo znak ON.NS-52-2-9/19 z dnia 4 października 2019 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – plan miejscowy nie przewiduje sytuowania nowej zabudowy,

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan miejscowy ma na celu ochronę gruntów rolnych i leśnych przed zabudową, co jest zgodne z ustaleniami polityki przestrzennej gminy,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie dotyczy.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) stwierdza się, że plan miejscowy nie przewiduje sytuowania nowej zabudowy.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaniemyśl i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Zaniemyśl uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Zaniemyśl uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 29.01.2021 r. do 22.02.2021 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie Gazeta Średzka, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Zaniemyśl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej tut. Urzędu

16. W dniu 19.02.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 09.03.2021 r. – *wpłynęła jedna uwaga w przedmiotowej sprawie*. Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Zaniemyśl.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy Zaniemyśl projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Luboniec, w obrębie geodezyjnym Luboniec, gmina Zaniemyśl.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.