Projekt

z dnia 17 lipca 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ZANIEMYŚLU

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Jeziory Wielkie, gmina Zaniemyśl - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Zaniemyślu, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Jeziory Wielkie, gmina Zaniemyśl - etap I.

2. Planem miejscowym obejmuje się dwa obszary o łącznej powierzchni około 42,55 ha, zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie średzkim, w gminie Zaniemyśl, w obrębie geodezyjnym Jeziory Wielkie.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Jeziory Wielkie, gmina Zaniemyśl - etap I", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zaniemyślu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zaniemyślu 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) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Dział I
Przepisy ogólne

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr VIII/67/2019 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 3 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Jeziory Wielkie, gmina Zaniemyśl, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

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

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;

4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

7) wysokości zabudowy - w odniesieniu do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych, zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniżej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu;

8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku.

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

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów;

5) wymiary;

6) obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;

7) obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków;

8) pas zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wrysowane na załączniku nr 1, o którym mowa wyżej, stanowią treść informacyjną planu.

§ 6. 1. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zawarte w planie ustalenia zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN i 24MN;

2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U i 3U;

3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem 1MN/U;

4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R i 2R;

5) tereny zieleni, oznaczone symbolami 1Z, 2Z i 3Z;

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW i 22KDW;

7) teren urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1TT.

§ 8. Linię 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 ładu przestrzennego

§ 9. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:

1) pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych, widocznych od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych,

2) wyższych niż 2,2 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej, przy czym zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami 2U i 3U.

§ 10. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

§ 11. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru.

§ 12. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 1,5 m^2.

§ 13. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 14. 1. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, aluminium, miedź, stal nierdzewna.

2. Na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 20% nasycenia koloru.

3. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w ust. 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

4. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub dachówką betonową w odcieniach czerwieni lub brązu.

§ 15. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, przy zachowaniu przepisów szczegółowych.

§ 16. Zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2.

Rozdział III
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 17. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 18. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów zabudowy usługowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów szpitali poza miastem lub jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub jak dla terenów domów opieki społecznej lub jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych - w zależności od realizowanej funkcji zabudowy - określonych w przepisach odrębnych

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 21. 1. Pasy technologiczne wynoszą odpowiednio:

1) 0,25 m po każdej ze stron od osi kablowych linii kablowych SN-15 kV i nn-0,4 kV;

2) 3,5 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznych nn-0,4 kV;

3) 7,0 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznych SN-15 kV;

4) 5,0 m wokół zlikwidowanego odwiertu Kaleje-4.

2. Zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 3,0 m w pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

3. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla gazociągu DN 250 relacji OG Kromolice - OC Kaleje strefa kontrolowana wynosi 3,0 m na stronę od osi gazociągu.

§ 22. Ustala się obowiązek uwzględnienia pasów technologicznych w zagospodarowaniu terenu.

§ 23. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz wymiany na nowe istniejących w dniu uchwalenia planu linii napowietrznych.

Rozdział V
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 24. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronę konserwatorską:

a) obszaru ujętego w rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego, oznaczony na rysunku planu:

- park dworski w zespole dworskim w Jeziorach Wielkich:

-- park, nr rej.: 1767/A z 31.05.1977, w rejestrze województwa wielkopolskiego pod numerem 1004/Wlkp/A;

b) obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- Zespół Dworski, wł. prywatna:

-- rządcówka, mur., 1 ćw. XX,

-- spichlerz, mur., 1900,

-- park krajobrazowy, k. XVIII,

2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi na:

- prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewaloryzacyjnych przy obiektach i na terenach,

- prace sanacyjno-porządkowe i wycinki drzew na terenach zabytkowych parków,

- podział geodezyjny działek,

- lokalizację nowych obiektów,

b) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego, ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji takich jak: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe telefonii komórkowej, obiekty teletechniczne,

3) dla obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:

a) nakaz uzgodnienia przedsięwzięcia z właściwym organem ochrony zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektów ujętych w ewidencji zabytków - zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu, przy czym dopuszcza się:

- adaptację poddasza,

- zmianę wyglądu bryły budynku od podwórza,

c) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian dla budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną,

d) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego elewacji zewnętrznej, w szczególności elewacji frontowej na podstawie zachowanego fragmentu detalu lub ikonografii,

e) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,

f) kolorystykę elewacji w nawiązaniu do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie.

Rozdział VI
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 25. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1MN do 24MN:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszcza się realizację wiat o powierzchni do 35,0 m^2, krytych dachem płaskim, o wysokości do 4,0 m,

4) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej;

5) wysokość zabudowy innej niż budynki i budowle do 15,0 m (nie dotyczy obiektów małej architektury).

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 24MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;

2) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone; dopuszcza się realizację dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni budynku.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 24MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;

2) dachy płaskie.

4. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 24MN ustala się:

1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;

2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,05;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 35%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 35%.

§ 26. 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami od 1U do 3U:

1) ustala się realizację budynków usługowych, przy czym na terenach oznaczonych symbolami 1U i 3U ustala się realizację wyłącznie budynków użyteczności publicznej;

2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji;

3) dopuszcza się realizację budowli, związanych z funkcją podstawową terenu, o wysokości do 15,0 m;

4) dopuszcza się realizację niekubaturowych obiektów sportowych, m.in. takich jak boisko sportowe o nawierzchni utwardzonej lub trawiastej, plac zabaw, siłownia zewnętrzna;

5) wysokość zabudowy innej niż budynki i budowle do 15,0 m (nie dotyczy obiektów małej architektury).

2. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;

2) dowolna geometria dachów.

3. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;

2) dachy płaskie.

4. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się:

1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;

2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 50%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 27. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonym symbolem 1MN/U:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych;

2) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 12,0 m, obsadzonego gatunkami liściastymi, rodzimymi w układzie nieregularnym;

3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

5) wysokość zabudowy innej niż budynki i budowle do 15,0 m (nie dotyczy obiektów małej architektury).

2. Dla budynków mieszkalnych, usługowych oraz mieszkalno-usługowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;

2) dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º z główną kalenicą usytuowaną równolegle lub prostopadle względem granicy działki oznaczonej nr ewid. 208/1.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;

2) dachy płaskie.

4. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U ustala się:

1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;

2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,80;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 35%.

§ 28. 1. Na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem 1TT, ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją podstawową terenu, o wysokości do 15,0 m.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10%.

§ 29. 1. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami od 1Z do 3Z ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Na terenach oznaczonych symbolami od 1Z do 3Z ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%.

§ 30. 1. Na terenach rolniczych, oznaczonych symbolami 1R i 2R ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym, w tym dopuszcza się realizację budowli rolniczych o maksymalnej wysokości do 7,0 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1R i 2R ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%.

§ 31. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni usług.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi do 6 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 6.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami:

1) 1MN, 3MN, 5MN, 10MN i 12MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m^2;

2) 8MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 825 m^2;

3) 9MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 850 m^2;

4) 4MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 860 m^2;

5) 2MN i 11MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 865 m^2;

6) 7MN i 13MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 890 m^2;

7) 6MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 910 m^2;

8) 19MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 970 m^2;

9) 24MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1040 m^2;

10) 18MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1130 m^2;

11) 14MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1240 m^2;

12) 15MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1700 m^2;

13) 17MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m^2;

14) 16MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2900 m^2;

15) od 1U do 3U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m^2;

16) MN/U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m^2.

Rozdział VII
Granice i sposoby 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

§ 34. Teren objęty planem leży częściowo w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze ”Śrem-Jarocin” nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. – ważnej do dnia 08.05.2047 r.

Rozdział VIII
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 35. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 3MN, 5MN, 10MN i 12MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m^2;

2) na terenie oznaczonym symbolem 8MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 825 m^2;

3) na terenie oznaczonym symbolem 9MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 850 m^2;

4) na terenie oznaczonym symbolem 4MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 860 m^2;

5) na terenach oznaczonych symbolami 2MN i 11MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 865 m^2;

6) na terenach oznaczonych symbolami 7MN i 13MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 890 m^2;

7) na terenach oznaczonych symbolami 6MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 910 m^2;

8) na terenie oznaczonym symbolem 19MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 970 m^2;

9) na terenie oznaczonym symbolem 24MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1040 m^2;

10) na terenie oznaczonym symbolem 18MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1130 m^2;

11) na terenie oznaczonym symbolem 14MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1240 m^2;

12) na terenie oznaczonym symbolem 15MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1700 m^2;

13) na terenie oznaczonym symbolem 17MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m^2;

14) na terenie oznaczonym symbolem 16MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2900 m^2;

15) na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m^2;

16) na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m^2.

17) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 20,0 m;

18) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchniach mniejszych niż określone w ust. 1 na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem, że działka budowlana, z której następuje wydzielenie gruntu, zachowa powierzchnie nie mniejsze niż określone w ust. 1.

3. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu.

4. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

5. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

§ 36. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń planu i przepisów odrębnych.

3. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

4. W odniesieniu do budynków krytych dachem innym niż dopuszczony w planie dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowego rodzaju dachu, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 37. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami 1R, 2R, 1Z, 2Z i 3Z ustala się zakaz zabudowy budynkami i budowlami, przy czym wyjątek stanowią budowle rolnicze, dopuszczone do realizacji na terenach oznaczonych symbolami 1R i 2R.

§ 39. Ustala się zakaz zabudowy w strefie 5,0 m od zlikwidowanego odwiertu „Kaleje-4".

§ 40. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział X
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 41. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi powiatowej nr 2473P wyłącznie poprzez projektowane drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW i 15KDW.

2. Nie dopuszcza się realizacji bezpośrednich zjazdów na tereny objęte planem z drogi powiatowej nr 2473P, przy czym nie dotyczy to zjazdów istniejących w dniu uchwalenia planu, na które zarządca drogi powiatowej wydał decyzję uzgadniającą lokalizację zjazdu oraz zjazdów na projektowane drogi wewnętrzne 1KDW i 15KDW. Nie dopuszcza się realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej nr 2473P na drogę wewnętrzną 2KDW.

§ 42. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 22KDW:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację zjazdów;

3) wysokość zabudowy do 15,0 m (nie dotyczy obiektów małej architektury).

§ 43. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe lub roztopowe: należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych niskiego lub średniego napięcia;

5) energia cieplna: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział XI
Stawki procentowe

§ 44. 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 2026 r. poz. 538), w wysokości 30%.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Zaniemyśl

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

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR …/…/2026

RADY MIEJSKIEJ W ZANIEMYŚLU

z dnia …… 2026 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Jeziory Wielkie, gmina Zaniemyśl - etap I**

1. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr VIII/67/2019 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 3 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Jeziory Wielkie, gmina Zaniemyśl, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni ok. 42,55 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie średzkim, w gminie Zaniemyśl, w obrębie geodezyjnym Jeziory Wielkie.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17 z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). W przedmiotowej procedurze wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazały się w gazecie Gazeta Średzka w dniu …… r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zaniemyśl, w dniach od …… r. do …… r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak RI.GP.6721.04.2019 z dnia 12 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.411.385.2019.AM.1 z dnia 15 października 2019 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Wielkopolskiej, pismo znak ON.NS-52-2-8/19 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 - procedura sporządzenia planu miejscowego toczy się równocześnie z procedurą zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl.

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 - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl z 2025 r.; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, o charakterze architektury, gabarytach i skali dopasowanej do istniejącej zabudowy wsi Jeziory Wielkie; plan miejscowy przewiduje rozwój centralnej części wsi Jeziory Wielkie - stanowi uzupełnienie i rozwój zabudowy w tej części wsi, jak i przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach ościennych wsi, w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji; plan miejscowy przewiduje utrzymanie funkcji rolniczej na części terenu objętego opracowaniem, zachowując walory krajobrazowe i przyrodnicze terenów nim objętych; rozwój terenów mieszkaniowych będzie się odbywał z pominięciem gruntów chronionych przepisami szczególnymi,

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan miejscowy przewiduje częściowe utrzymanie funkcji rolniczej, zachowując walory krajobrazowe i przyrodnicze terenów nim objętych; rozwój terenów mieszkaniowych będzie się odbywał z pominięciem gruntów chronionych przepisami szczególnymi,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia planu miejscowego uwzględniają konieczność ochrony obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską - zarówno wpisanych do rejestru zabytków jak i ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,

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; w toku procedury planistycznej zorganizowano spotkania z mieszkańcami, umożliwiono składanie pozaproceduralnych wniosków do projektu planu miejscowego oraz opublikowano projekt planu miejscowego na stronie internetowej urzędu,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych - w toku procedury planistycznej zorganizowano spotkania z mieszkańcami, umożliwiono składanie pozaproceduralnych wniosków do projektu planu miejscowego oraz opublikowano projekt planu miejscowego na stronie internetowej urzędu,

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

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 2026 r. poz. 538): ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl z 2025 r.; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, o charakterze architektury, gabarytach i skali dopasowanej do istniejącej zabudowy wsi Jeziory Wielkie; plan miejscowy przewiduje rozwój centralnej części wsi Jeziory Wielkie - stanowi uzupełnienie i rozwój zabudowy w tej części wsi, jak i przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach ościennych wsi, w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji; plan miejscowy przewiduje utrzymanie funkcji rolniczej na części terenu objętego opracowaniem, zachowując walory krajobrazowe i przyrodnicze terenów nim objętych; rozwój terenów mieszkaniowych będzie się odbywał z pominięciem gruntów chronionych przepisami szczególnymi.

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, przyjętym uchwałą Nr LVIII/431/2023 Rady Gminy Zaniemyśl w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaniemyśl z dnia 24 lipca 2023 r.

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 Burmistrz Miasta i 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, Burmistrz Miasta i 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 ……. 2026 r. do …… 2026 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie Gazeta Średzka w dniu …… 2026 r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl, w dniach od …… 2026 r. do …… 2026 r.

16. W dniu …… 2026 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 …… 2026 r. – *nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie*.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej w Zaniemyślu projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Jeziory Wielkie, gmina Zaniemyśl - etap I.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.