UCHWAŁA NR …/…/…
RADY MIEJSKIEJ W ZANIEMYŚLU
z dnia …… 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z uchwałą nr VII/62/2024 Rady Gminy Zaniemyśl w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl, Rada Miejska w Zaniemyślu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń planu ogólnego gminy Zaniemyśl, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem", zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl" w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zaniemyślu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 45°;
4) **działce –** należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu;

6) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
7) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
8) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1RZM**, **2RZM**;
2) tereny elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem: **IE**;
3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku symbolami: **1RN**, **2RN**;
4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem: **KDZ**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
2) zakaz:
   a) stosowania dla elewacji i dachu kolorystki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,
   b) oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu;
3) dopuszczenie:
   a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
   b) lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15 m,
   c) dopuszczenie lokalizacji obiektów wskazanych w lit. b poza wyznaczoną linia zabudowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
5) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
   a) inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
   b) przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt w licznie nie większej niż 240 DJP;
   c) urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody poniżej niż 1100 m^3 na godzinę.

7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
8) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
9) przestrzeganie przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu;
10) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczone na rysunku, obejmujące:
   a) stanowisko nr 26 AZP 57-30/53,
   b) stanowisko nr 31 AZP 57-30/58,
   c) stanowisko nr 64 AZP 57-30/61;
2) w granicach stref obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM**, **2RZM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej związanej z gospodarstwem rolnym;
2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków pomocniczych i gospodarczych, a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;
3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na płynne odchody zwierzęce poza wyznaczoną linią zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
7) maksymalną intensywność zabudowy w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnych – 0,9;
8) wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
   b) dla budynków pomocniczych i gospodarczych nie więcej niż 6 m do najwyższego

punktu dachu;

c) dla pozostałych budynków, wiat i budowli rolniczych nie więcej niż 15 m;

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
9) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;
10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych z uwzględnieniem zapisów § 16 pkt 6.

§ 10. Na terenie elektroenergetyki, oznaczonym na rysunku symbolem **IE** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemną intensywność zabudowy – zgodnie z istniejącym sposobem zagospodarowania;
3) maksymalną wysokość zabudowy: 15m,
4) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 11. 1. Na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonym na rysunku symbolami **1RN**, **2RN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i teletechnicznej oraz urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych, o maksymalnej wysokości 15 m;
3) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej wyznaczonej na rysunku;
4) dopuszczenie usytuowania dróg gruntowych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych.

§ 12. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **KDZ** ustala się:
1) klasyfikację dróg publicznych: droga klasy zbiorczej;
2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 13. W zakresie 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 ustala się uwzględnienie koncesji nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa”, ważną do dnia 19 lipca 2024 r., udzieloną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie.

§ 14. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W planie nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegających istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, wyznaczonym na rysunku planu;
3) w granicach pasa technologicznego zakaz sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
5) zapewnienie stanowisk postojowych wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6 i 7;
6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
7) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;
8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem pkt 9 i 10;

9) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 9;
11) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej, mikroinstalacji lub obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii;
13) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, mikroinstalacji lub obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii;
14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
15) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

§ 18. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 19. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Zaniemyśl.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

1. Uchwałą nr VIII/62/2024 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 25 listopada 2024 r. przystąpiono do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i obszaru rolniczego, położonych w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w prasie lokalnej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Zaniemyśl oraz na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Zaniemyśl.
4. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
5. Uzgodniono odstąpienie od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Wielkopolskiej.
6. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia planu ogólnego gminy Zaniemyśl.
7. Biorąc pod uwagę ustalenia planu ogólnego oraz wydane decyzje administracyjne, realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na finanse publiczne gminy.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
   a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,
   b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
   c) nie wyznacza ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami,
   e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,
   f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
   g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
   h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,

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) uwzględnia potrzebę 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. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
    a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
    b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
    c) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
    d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej, wodociągowej i telekomunikacyjnej.
11. Rada Miasta i Gminy Zaniemyśl nie dokonała oceny aktualności planu ogólnego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zaniemyśl, stanowiącej załącznik do uchwały Nr LVIII/431/2023 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia LVIII/431/2023 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl
12. 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.
13. 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.
14.