

Uchwała nr XXXI/274/2022
Rady Miejskiej w Poniecu
z dnia 23 lutego 2022 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług w obrębie wsi Janiszewo.

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 ze zm.), 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 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XI/111/2019 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług w obrębie wsi Janiszewo po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/56/99 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 25 czerwca 1999 roku /ze zmianami/, uchwala się co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

- §1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług w obrębie wsi Janiszewo, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1.
 - 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2.
 - 3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 4.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zwiększenie powierzchniowe terenów o przeznaczeniu techniczno - produkcyjnym, składów i magazynów oraz usługowym w obrębie wsi Janiszewo. Wynika to z analizy i oceny potrzeb inwestycyjnych.
- §2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **uchwale** - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
 - 2) **planie** - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się 1,50m realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 6) **wysokości zabudowy** - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu w przypadku dachu stromego lub gzymsu/attyki w przypadku dachu płaskiego;
 - 7) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo - rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura

- techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej, niezbędne do obsługi danego terenu, sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- §3.**
1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**.
 - 2) Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.
 - 3) Tereny komunikacji publicznej droga powiatowa - klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**.
 - 4) Tereny komunikacji publicznej droga gminna - klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.
 2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
 - 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
 3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar planu położony jest w granicach:
 - 1) Obszaru ważnego dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji;
 - 2) Obszaru o niskich zasobach wód podziemnych;Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych w celu osiągnięcia celów środowiskowych ustanowionych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry .
3. Zakazuje się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb, wód gruntowych i powietrza /materiałów pyłących i emitujących odór/.
4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
5. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług powinny zostać uzupełniane zielenią, pasami zieleni izolacyjnej tak aby zminimalizować oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.
7. Zachowanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Miechcin stan. 3 AZP 66-26/9 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz umieszczonego w wykazie do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.
2. Zakres ochrony ww. stanowiska określają przepisy odrębne.
3. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

§6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji.
2. Przestrzenie publiczne i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią.

§7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim, dostępem do drogi publicznej.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dojazdów lub dla urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności i granic.
4. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

§8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: w sieci kanalizacyjną, wodociagową, gazową, energetyczną, telekomunikacyjną i inne wg potrzeb - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji zewnętrznej określa rysunek planu.
- 2) Na układ komunikacji obszarów objętych planem składają się drogi układu obsługującego - droga publiczna powiatowa i droga publiczna gminna oraz dojazdy.
- 3) W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów/pojazdów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjno – usługowej oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100m² dla zabudowy magazynowej.
- 4) Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
- 5) W zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających odpowiadającym rozmiarowi transportu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci miejskiej.
- 2) Na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji.
- 3) Docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej kanalizacji.
- 4) Działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną. Ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków.
- 5) Kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 6) Na terenach zabudowy techniczno - produkcyjnej zezwala się na lokalizację lokalnych obiektów oczyszczania ścieków przemysłowych; lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 7) W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.

3. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **elektroenergetyki**:*
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się rozwiązania własne/lokalne, również z źródeł energii odnawialnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicy terenu objętego planem, z zachowaniem warunków technicznych - w tym budowę stacji transformatorowej, siłowni wiatrowej czy urządzeń fotowoltaicznych na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
 - 5) uwzględnić pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
 - 6) zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
4. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w **gaz**:*
- 1) Ustala się dostawę gazu na cele socjalno - bytowe i produkcyjne poprzez budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) W przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
 - 3) Zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
 - 4) Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi odrębnymi.
5. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **telekomunikacji**:*
- 1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
 - 2) budowa i rozbudowa telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania;
 - 3) zapewnić dostęp do urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;
 - 4) zachować odpowiednie strefy i odległości ujęte w stosownych normach i przepisach dotyczących teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
 - 5) możliwość przebudowy istniejących sieci;
 - 6) możliwość zmiany sieci nadziemnej na podziemną;
 - 7) możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.
6. *Zasady zaopatrzenia w **ciepło**:*
- 1) nie zezwala się na stosowanie w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych;
 - 2) zezwala się na lokalizację wolnostojących obiektów grzewczych przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
7. *Zasady gospodarki **odpadami**:*
- 1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych;
 - 2) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów oprócz na istniejącym systemie oczyszczania gminy;
 - 3) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonalnych;

- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

Rozdział III **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

- §9.** Dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U-3P/U** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług.
 2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
 3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 3,00 m, 6,00 m, 8,00m i 10,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 70% powierzchni działki.
 5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% powierzchni działki.
 6. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,9.
 7. Charakterystyka zabudowy:
 - 1) geometria dachu dowolna;
 - 2) wysokość maksymalna:
 - a) 15,00m dla jednostki 1P/U,
 - b) 12,00m dla jednostki 2P/U i 3P/U;
 - 3) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
 8. Zasady podziału terenu na działki - charakterystyka nowo wydzielonych działek:
 - 1) powierzchnia: min. 1500m²,
 - 2) szerokość frontu: min. 20,00m.
 9. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostki bilansowej: 6KDD.
- §10.** Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **4WS** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe.
 2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
 3. Dopuszcza się:
 - 1) przebudowę, modernizację;
 - 2) lokalizację przejść i przejazdów;
 - 3) lokalizację i roboty budowlane sieci infrastruktury technicznej.
 4. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
 5. Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- §11.** Dla terenów komunikacji publicznej - droga powiatowa - klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDG** ustala się zasady budowy systemu komunikacji:
1. Przeznaczenie terenu - tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy głównej.
 2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna, ochronna, ozdobna; urządzenia infrastruktury technicznej.
 3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: min. 16,50 m, max 21,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna - klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **6KDD** ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu - tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej;
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna, ochronna, ozdobna; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: 15,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV USTALENIA KOŃCOWE

§13. Zgodnie z 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 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§14. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ponieca.

§16. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.