



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia środa, 27 grudnia 2023 r.

Poz. 12432

UCHWAŁA NR LXXIV/515/2023 RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Różanej, ul. Chabrowej, ul. Sasankowej oraz ul. Malwowej, obręb Stęszew, gmina Stęszew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Różanej, ul. Chabrowej, ul. Sasankowej oraz ul. Malwowej, obręb Stęszew, gmina Stęszew, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętego uchwałą Nr LXVII/460/2023 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 maja 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Różanej, ul. Chabrowej, ul. Sasankowej oraz ul. Malwowej, obręb Stęszew, gmina Stęszew”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) mikroinstalacji – należy przez to rozumieć mikroinstalację w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej krawędzi wiaty lub zewnętrznej, frontowej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki i wiaty, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku oraz zewnętrznych krawędzi zadaszenia wiat na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR**;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **IE**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację nowych budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) dopuszczenie wysunięcia takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - c) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny;
 - d) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy wiat śmietnikowych;
- 2) dla istniejących budynków i wiat dopuszczenie:
 - a) wykonywania robót budowlanych z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu, przy czym:
 - rozbudowa nie może przekraczać linii zabudowy ustalonych planem;
 - w sytuacji przekraczania linii zabudowy przez budynek lub wiatę podlegające robotom budowlanym nakaz zachowania zastanej linii zabudowy przez odbudowę, rozbudowę i nadbudowę;
 - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;
 - c) zachowania funkcji;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych;

- b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji;
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dla elewacji budynków:
- a) zakaz stosowania:
 - odcieni różowego oraz fioletowego;
 - odpadów ceramicznych i szklanych;
 - b) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki elewacji dla budynków znajdujących się w obrębie jednej działki;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 6) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie lub wydzielonych przed uchwaleniem planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz gospodarowania i gromadzenia odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, w tym poprzez eliminację potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 55-25/72, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych;
 - b) wiat;
 - c) dojeżdź i dojazdów;
 - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
 - e) obiektów małej architektury;
 - f) urzędzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - g) urzędzeń wodnych;

- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
 - 4) zakaz realizacji nowych budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, atrialnej, grupowej;
 - 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie 11,0 m;
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:
 - na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką;
 - na terenie **6MN**: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°, pokrycie dachu: dowolne;
 - 6) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m;
 - b) dach:
 - na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką;
 - na terenie **6MN**: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°, pokrycie dachu: dowolne;
 - 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,05;
 - b) minimalną: 0,01;
 - 8) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 35%;
 - 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 700 m²;
 - b) parametry określone w lit. a nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.
- § 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki **IE** ustala się:
- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
 - 2) maksymalną wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m;
 - 3) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,80;
 - b) minimalną: 0,01;
 - 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 80%;
 - 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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 zgodnie z przepisami nakaz ochrony:

- 1) wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach MN:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacji.

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

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, przy zagospodarowywaniu obszaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 3) dla urządzeń wodnych:
 - a) nakaz zachowania urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem budowy lub wykonania urządzeń wodnych;
 - b) nakaz zachowania dostępu do urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakaz lokalizacji budynków i wiat na obszarze występowania urządzeń wodnych;
 - d) zakaz nasadzeń krzewów i drzew uniemożliwiających dostęp do urządzeń wodnych;
 - e) dopuszczenie likwidacji urządzeń wodnych, przeniesienia lub innych robót, przy czym wykonane roboty i nowe zagospodarowanie nie może doprowadzić do niekorzystnych zmian stosunków wodnych oraz szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarkę wodną;
- 4) dla systemu melioracyjnego nakaz zachowania oraz dopuszczenie budowy, przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów drogi dojazdowej i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, a także z dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla samochodów osobowych:

- minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny,
- minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług,

b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie terenów drogi dojazdowej **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) miejsc parkingowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) urządzeń wodnych,
 - j) zieleni.

§ 16. W zakresie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni lub pieszo-jezdni,
 - b) chodników,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni.

§ 17. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,

- z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 18. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Sęszew.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Sęszew
(-) Mirosław Potrawiak

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXXIV/515/2023
Rady Miejskiej Gminy Sęszew
z dnia 29 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXIV/515/2023
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 29 listopada 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 września 2023 r. do 29 września 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 14 września 2023 r., uwagi przyjmowano do 16 października 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska Gminy Stęszew postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXIV/515/2023
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 29 listopada 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Teren opracowania jest uzbrojony, w związku z tym plan nie przewiduje nowych inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, do realizacji których gmina byłaby zobowiązana. Analizowany teren znajduje się przy drogach urządzonych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. W związku z zagospodarowaniem gruntów stwierdza się, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje zwiększenia kosztów, a dochody własne gminy pozostaną na dotychczasowym poziomie.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXIV/515/2023
Rady Miejskiej Gminy Sęszew
z dnia 29 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne