



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 kwietnia 2024 r.

Poz. 3578

UCHWAŁA NR LXXIX/555/2024 RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Czereśniowej w miejscowości Dębno, obręb Dębienko, gmina Stęszew

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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Czereśniowej w miejscowości Dębno, obręb Dębienko, 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 w rejonie ul. Czereśniowej w miejscowości Dębno, obręb Dębienko, 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierające 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) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczony symbolem: **U-PP-PS**;
- 2) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem: **PEF**;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem: **RN**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: 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;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) dla elewacji budynków:
 - a) zakaz stosowania odpadów ceramicznych i szklanych,
 - b) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dla budynków znajdujących się w obrębie jednej działki.

§ 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 oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, gleby, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz przestrzegania dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych przy prowadzeniu gospodarki rolnej.

§ 7. 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 54-25/141, 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.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów **U-PP-PS** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej lub składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat,
 - c) portierni,
 - d) placów składowych,
 - e) miejsc i placów parkingowych,
 - f) zbiorników retencyjnych,
 - g) dojazdów i dojazdów,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 4) wysokość:
 - a) zabudowy usługowej lub produkcyjnej lub składów i magazynów: maksymalnie 20,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat, portierni: maksymalnie 8,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) dach:
 - a) jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°,
 - c) pokrycie dachu: dowolne;
- 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,80,
 - b) minimalną: 0,01;
- 8) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 60%;

- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m²;
 - b) parametry określone w lit. a nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektrowni słonecznej **PEF** ustala się:

- 1) lokalizację instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz z urządzeniami pomocniczymi, sieciami przesyłowymi i przyłączami oraz obiektami niezbędnymi do obsługi tych instalacji;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków dla obsługi instalacji fotowoltaicznych, w tym magazynów energii,
 - b) miejsc i placów parkingowych,
 - c) zbiorników retencyjnych,
 - d) dojazdów i dojazdów,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 4) wysokość: nie więcej niż 6,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) dach:
 - a) jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°,
 - c) pokrycie dachu: dowolne;
- 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,8,
 - b) minimalną: 0,01;
- 8) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 80%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy terenu rolnictwa z zakazem zabudowy **RN** ustala się:

- 1) rolniczy sposób zagospodarowania;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - b) stawów i zbiorników wodnych,

- c) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, konstrukcji wsporczych oraz innych obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

§ 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 terenie U-PP-PS:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 1000 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) nakaz zachowania urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem budowy lub wykonania urządzeń wodnych oraz 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 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:
 - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli usługowych,

- dla zabudowy produkcji, składów i magazynów: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 400 m² powierzchni użytkowej budynków i budowli produkcji, składów i magazynów,

b) dla samochodów ciężarowych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na działce,

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

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczenie realizacji:

a) jezdni,

b) chodników,

c) drogowych obiektów inżynierskich,

d) tablic informacyjnych,

e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

f) zieleni.

§ 16. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;

2) elementy infrastruktury technicznej:

a) ścieki komunalne i przemysłowe:

- do sieci kanalizacji sanitarnej,

- do czasu realizacji sieci do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem własnego ujęcia wody,

d) energia elektryczna:

- z sieci energetycznej,

- z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizowania turbin wiatrowych 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 lokalizowania turbin wiatrowych 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.

§ 17. W zakresie terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ustala się:

1) budowę urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na terenie elektrowni słonecznej;

- 2) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

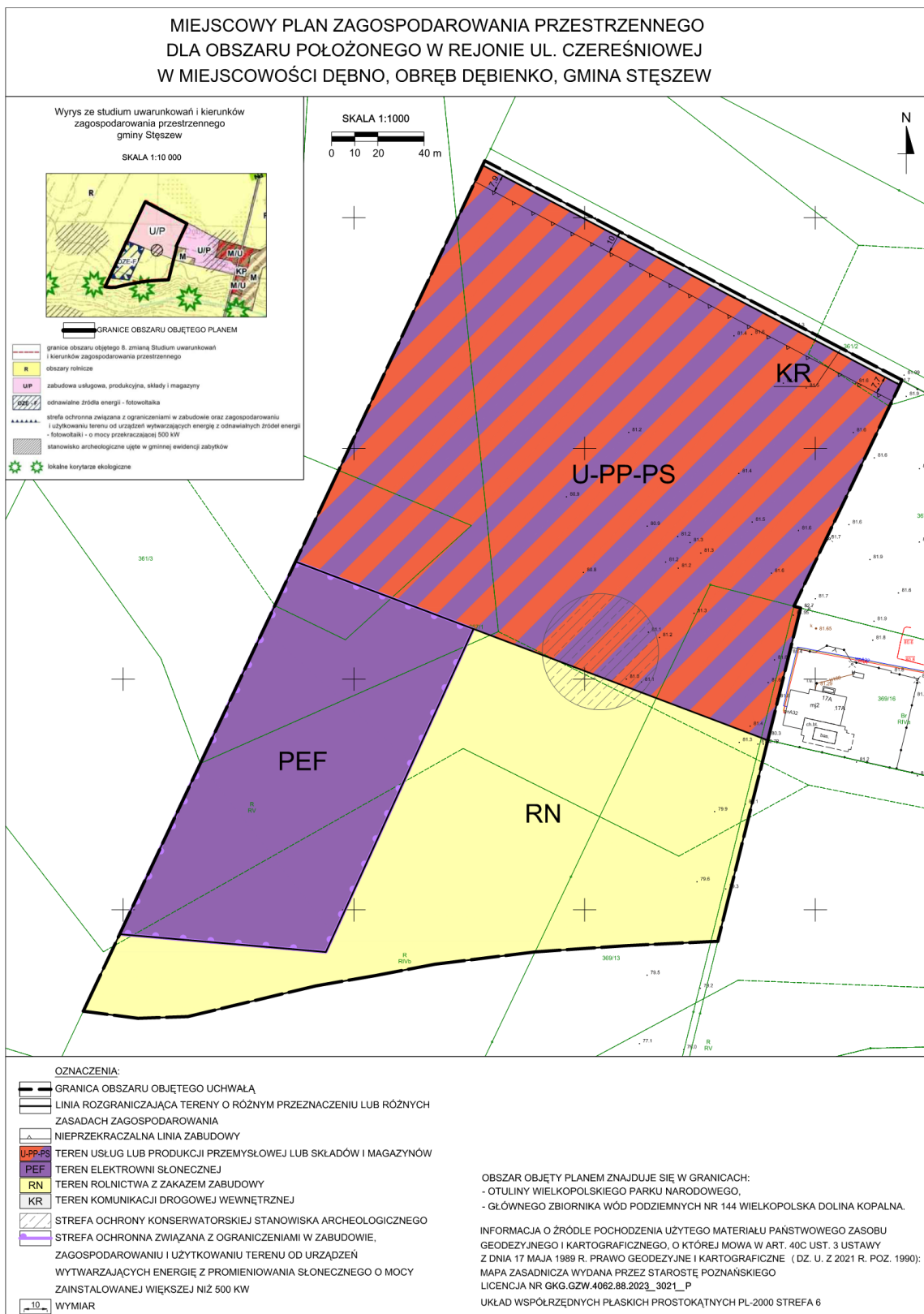
§ 18. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 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 LXXIX/555/2024
Rady Miejskiej Gminy Sęszew
z dnia 27 marca 2024 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXIX/555/2024
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 27 marca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG 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 22 stycznia 2024 r. do 12 lutego 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 lutego 2024 r., uwagi przyjmowano do 26 lutego 2024 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 LXXIX/555/2024
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 27 marca 2024 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. Na terenie opracowania nie przewiduje się nowych inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, do realizacji których gmina byłaby zobowiązana. W projekcie planu nie przewiduje się terenów dróg publicznych.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXIX/555/2024
Rady Miejskiej Gminy Sęszew
z dnia 27 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne