

**Uchwała nr .....**  
**Rady Miejskiej w Stawiszynie**  
**z dnia ..... roku**

w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego w miejscowości Piątek Mały*”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559 z póź. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXVIII/192/2021 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 23 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Piątek Mały”, Rada Miejska w Stawiszynie, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Stawiszyn”, przyjętego uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia ..... 2022 roku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Piątek Mały*” – zwany dalej planem – w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stawiszynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stawiszynie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

## § 2

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu.

## § 3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz odpowiadający mu symbol na całym terenie objętym planem - teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U.

## § 4

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1;
  - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym;
  - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony do zabudowy, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem wysunięcia przed tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, gzymsów, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych;
  - 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, wiat, altan na danej działce budowlanej;
  - 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wiatę lub altanę, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku, wiat lub altan na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów takich jak np. schody, tarasy, place utwardzone, dojścia, dojazdy;
  - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
  - 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym**

#### **§ 5**

##### **W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) dla istniejącego budynku zlokalizowanego w ramach wyznaczonej linii zabudowy dopuszcza się jego przebudowę z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linię zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) dla istniejącego budynku zlokalizowanego przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się jego przebudowę z możliwością rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linię zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) linia zabudowy, o której mowa w pkt 1 nie obowiązuje dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

#### **§ 6**

##### **W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu dróg publicznych, infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i do wód gruntowych oraz materiałów pyłących i powodujących odór;
- 6) nakaz prowadzenia prawidłowej gospodarki ściekowej oraz zachowania przepisów prawa w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) nakaz zastosowania właściwych rozwiązań technicznych w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych, w szczególności warstw humusu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) nakaz ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz obowiązek jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi;
- 10) nakaz prowadzenia robót budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych w przypadku lokalizacji hoteli, moteli, pensjonatów – jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,
- 12) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem do poziomu nie powodującego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie, poprzez zastosowanie wszelkich dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 13) przy pozyskiwaniu energii cieplnej do celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania urządzeń o wysokim stopniu sprawności oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, tj. z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- 14) obowiązek gromadzenia i zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów; zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych; sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

## § 7

**W zakresie zasady kształtowania krajobrazu** ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## § 8

**W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się na całym obszarze objętym planem obowiązek zgłoszenia właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych oraz zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.

## § 9

**W zakresie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych, w tym nawierzchni dróg, chodników, w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

## § 10

**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 nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

## § 11

**W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z określoną w planie minimalną powierzchnią działki budowlanej, przy czym:
  - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 70 m, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, dojazd i dojazdów,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 60° - 120°.

## § 12

**W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym w zakresie zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.**

## § 13

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:**

1. Obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 25 poprzez istniejący zjazd, wjazd i wyjazd.
2. Obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych w granicach terenu objętego planem w ilości min. 2 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych.

3. Nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
  - 2) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) odprowadzanie ścieków docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
  - 2) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
  - 3) do czasu doprowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej do terenów objętych planem miejscowym dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zachowaniem przepisów szczególnych.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
  - 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dla terenu usługowego wyposażonych w parkingi lub place postojowe o powierzchni większej niż 0,1 ha, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nieprzepuszczających wód opadowych do podłoża.
7. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
  - 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem, poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
  - 3) dopuszczenie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii tj. z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem siłowni wiatrowych.
8. W zakresie telekomunikacji:
  - 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
  - 2) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej, po jej wybudowaniu;
  - 3) realizację sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii tj. mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się odbiór odpadów komunalnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

#### § 14

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

#### § 15

W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu U - w wysokości 30%.

### Rozdział 3

**Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów**

#### § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.
2. Dla terenu zabudowy usługowej ustala się zakaz lokalizacji:
  - 1) usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno wypoczynkowych,
  - 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

3. Obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 25 poprzez istniejący zjazd, wjazd i wyjazd.
4. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 0,4.
5. W zakresie kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość budynków usługowych – do 15,0 m,
  - 2) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 1° do 40°, dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, dachy płaskie,
  - 3) w elewacjach budynków zastosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść.
7. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan (wyłącznie lokowanych w wyznaczonym terenie zabudowy ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) miejsc postojowych, dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej.
8. W zakresie kształtowania budynków gospodarczych, garażowych wiat i altan:
  - 1) ustala się wysokość do 7,0 m,
  - 2) ustala się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 1° do 40°, dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, dachy płaskie.
9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zezwala się wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb, a także zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dopuszczeniem ich lokowania przed nieprzekraczalną linią zabudowy.
10. Ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia terenu, o którym mowa w ust. 1 w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko oślepienia użytkowników drogi krajowej nr 25.
11. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji słupów telefonii komórkowej w minimalnej odległości równej 1,0 krotności całkowitej wysokości tych urządzeń od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 25, zlokalizowanej w otoczeniu terenu objętego planem miejscowym.
12. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość zastosowania odpowiednich środków technicznych i technologicznych ograniczających emisję hałasu pochodzącego z drogi krajowej nr 25, zlokalizowanej w otoczeniu terenu objętego planem miejscowym.



**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

**§ 17**

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne obszar wymagający zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o powierzchni 2,1331 ha, określony szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stawiszyna.

**§ 19**

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