

**Uchwała nr LV/382/2023**  
**Rady Miejskiej w Stawiszynie**  
**z dnia 18 maja 2023 roku**

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Długa Wieś Druga”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. 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/193/2021 z dnia 23 lutego 2021r. Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 23 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Długa Wieś Druga”, Rada Miejska w Stawiszynie, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiszyn”, przyjętego uchwałą nr LII/364/2023 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 2 lutego 2023 roku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Długa Wieś Druga” – 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**

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

Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu miejscowego:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

### § 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, wiat, altan 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 zajęta 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) ustala się lokalizację nowych budynków, wiat, altan przy zachowaniu określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) dla istniejących budynków zlokalizowanych w ramach wyznaczonej linii zabudowy dopuszcza się ich przebudowę, z możliwością nadbudowy i 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 dojazdów, dojazdów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

## § 6

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

1) dopuszczalne poziomy hałasu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 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;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu dróg publicznych, infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

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) 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;

12) 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:**

- 1) strefę zespołu stanowisk archeologicznych –oznaczoną na załączniku graficznym nr1;
- 2) obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych dla obiektów budowlanych naruszających strukturę gruntu zlokalizowanych w strefie zespołu stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) 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 19 m, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, dojazdów;
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 60° - 130°.

## § 12

**W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym w zakresie zakazu zabudowy** ustala się obowiązek uwzględniania w zagospodarowaniu terenów 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 gminną publiczną oraz poprzez istniejące i projektowane zjazdy;

2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w drodze publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;

3) obowiązek zapewnienia na terenie MN stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działek budowlanych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz dodatkowe 2 stanowiska postojowe w przypadku wydzielenia drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe dwa stanowiska postojowe w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego;

4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej,

b) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;

c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;

b) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;

c) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;

b) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem, poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;

c) dopuszczenie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii tj. z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem siłowni wiatrowych;

9) w zakresie telekomunikacji:

a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;

b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

b) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej, po jej wybudowaniu;

c) realizację sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) 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;

12) 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

Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** wyznacza się jako teren przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

## § 16

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:

1) dla terenu KDD wyznaczonego jako tereny przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego - w wysokości 0%;

2) dla terenu MN - 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**

#### § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu zasad i parametrów określonych w niniejszej uchwale;

3) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej publicznej i z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD poprzez istniejące i projektowane zjazdy;

4) w zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

a) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,3;

5) w zakresie kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 9,0 m;

b) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 1° do 40°, dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, dachy płaskie;

c) w elewacjach budynków zastosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem;

6) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat i altan (wyłącznie lokowanych w wyznaczonym terenie, ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy), miejsc postojowych, dojść, dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej;

7) w zakresie kształtowania budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat i altan:

a) ustala się wysokość do 6,0 m;

b) 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.

2. 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.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów.

4. 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.

## **§ 18**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ścieżka rowerowa, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem KDD szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z liniami wymiarowymi określonymi na rysunku planu, jako fragment drogi gminnej publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem;
- 4) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

## **§ 19**

Traci moc „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Stawiszyn we wsiach: Zbiersk, Zbiersk Cukrownia, Długa Wieś II i Wyrów*” przyjęty uchwałą nr XX/115/2000 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 20 września 2000 roku, w części objętej niniejszą uchwałą.

## **§ 20**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stawiszyna.

## **§ 21**

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