

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

w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego w miejscowości Zbiersk Cukrownia*”.

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), 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 póź. zm.) w związku z uchwałą nr XXVIII/194/2021 z dnia 23 lutego 2021r. Rady Miejskiej w Stawiszynie w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Zbiersk Cukrownia”, 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 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 Zbiersk Cukrownia*” – 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

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu miejscowego:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MN/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 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 podstawowemu – 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 ład przestrzennego ustala się:**

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków 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) linia zabudowy, o której mowa w pkt 1 nie obowiązuje dla dojazdów, dojazdów i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§ 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/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, przy czym w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu 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 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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** nie podejmuje się ustaleń.

## § 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 20 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 70° - 110°.

## § 12

**W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym w zakresie zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie 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 z drogi drogę publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 25 i poprzez istniejący zjazd;

- 2) obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych w granicach terenu objętego planem w ilości min. 2 stanowisk postojowych na każdy lokal mieszkalny i min 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 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:
  - 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.
- 5) 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;
  - c) 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:
  - a) ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na tereny nieruchomości sąsiednich;
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
  - c) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
  - d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 7) 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, 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;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
  - a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
  - b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej;
  - b) realizację sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustal 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) 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 MN/U - w wysokości 30%.

### **Rozdział 3**

**Ustalenia szczególne 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 MN/U ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub teren zabudowy usługowej;
  - 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) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup> w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej bądź w samodzielnych budynkach usługowych;

- 4) obsługę komunikacyjną poprzez przyległą drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego i poprzez istniejący zjazd oraz na terenie poprzez dojścia i dojazdy;
- 5) W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1., ustala się:
  - a) z powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;
- 6) W zakresie kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1., ustala się:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 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;
- 7) Dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszkalno-usługowej należy zachować wymagane prawem odległości od elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat i altan (wyłącznie lokowanych w wyznaczonym terenie zabudowy ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 9) W zakresie kształtowania budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat i altan ustala się:
  - a) wysokość do 7,0 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.
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 500,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów.



4. Ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia terenu, o którym mowa w ust. 1 w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko olśnienia użytkowników drogi krajowej nr 25.
5. 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 miejscowym planem.

#### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 17**

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne obszar wymagający zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o powierzchni 0,3675 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.