

**Uchwała nr LII/366/2023
Rady Miejskiej w Stawiszynie
z dnia 2 lutego 2023 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 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 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 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 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 ład 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.

§ 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 niepowodującego 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

górnicych, 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. 5 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych związanych z transportem i logistyką oraz budynków magazynowych oraz 2 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych 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, w tym usług transportowych, logistycznych,
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 m².

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 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść.
7. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej: budynków magazynowych, 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 magazynowych, gospodarczych, garażowych wiat i altan:
 - 1) ustala się wysokość budynków magazynowych do 12,0 m,
 - 2) ustala się wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan do 7,0 m,
 - 3) 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 olśnienia 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.