

UCHWAŁA NR IX/78/2019
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 06 czerwca 2019 roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - części wsi Sapowice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - części wsi Sapowice, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stęszew, uchwalonego uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 marca 2018 r.

2. Plan obejmuje obszar, położony w południowej części wsi Sapowice, między drogą powiatową nr 2450P, lasem, jeziorem Strykowskim oraz zabudową lotniskową, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - części wsi Sapowice”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stęszew, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 11) zieleni krajobrazowej - należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów stanowiące przyrodniczą obudowę pasa drogowego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr**;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWx**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IT, 2IT**.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat garażowych lub ogrodowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w zakresie dachów stromych:
 - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym, lub blachą na rąbek stojący,
 - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, szarości lub grafitu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od zabudowy i utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) lokalizację zieleni krajobrazowej w strefie wyznaczonej na rysunku planu;
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) miejsc parkingowych na obszarach powierzchni terenu biologicznie czynnej,
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku terenach **MNr** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie dokonania przekształcenia powierzchni terenu o nie więcej niż 0,8 m, w tym w szczególności dla dostosowania rzędnej terenu przy planowanej zabudowie do poziomu przyległej drogi, z poszanowaniem interesów osób trzecich;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - b) szyldów na elewacji lub na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 3) zakaz lokalizacji reklam innych niż określone w pkt 2 lit. b);
- 4) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, oznaczonych symbolami: **1MNr**, **2MNr**, **3MNr**, **4MNr** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 60,0 m²,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 50,0 m²,
 - f) dojść i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy płaskie albo strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 5,0 m,
 - d) budowli - do 12,0 m;

- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 15%, lecz nie więcej niż 300,0 m²;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,45;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 300,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10 minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal;
- 10) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc parkingowych na wyznaczonych stanowiskach w przyległej drodze wewnętrznej,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na terenie lasu, oznaczonym symbolem **ZL** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) urządzeń turystycznych,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 2.

§ 11. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - c) urządzeń turystycznych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 12. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu jezdni,
 - c) ciągu pieszego lub rowerowego na odcinkach dróg o szerokości 3,0 m,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) lokalizacji w pasie drogowym:
 - zieleni,
 - miejsc postojowych.

§ 13. Na terenie ciągu pieszo - jezdni, oznaczonego symbolem **KDWx** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustala się:

- 1) wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 14. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT**, **2IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej,
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 15. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych krajobrazu priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 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 wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenach **MNr** - nie może być mniejsza niż 30,0 m, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci, w tym w szczególności poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) położenie obszaru objętego planem w zasięgu koncesji PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Pniewy-Stęszew” nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001 r., ważnej do dnia 19.07.2018 r.;
- 4) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności w zakresie:
 - a) ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,
 - b) zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej - drogi powiatowej nr 2450P poza planem poprzez drogi wewnętrzne o symbolu **KDW**, z dopuszczeniem obsługi terenów **ZL** i **ZP** poprzez teren ciągu pieszo-jezdni o symbolu **KDWx**.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
 - c) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, w tym lokalizację przepompowni ścieków na terenach **KDW** w miejscu placu do zawracania pojazdów lub na terenach **MNr**,
 - d) dla przepompowni ścieków dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²,
 - e) dla ścieków o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszczenie lokalizacji podczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów: **KDW** do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dopuszcza się zastosowanie rowów, nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
 - d) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolnostojących,

