



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 16 marca 2026 r.

Poz. 2227

### UCHWAŁA NR XXVIII/212/2026 RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 26 lutego 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 478, obręb Zamysłowo, gmina Stęszew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwały Nr LXXI/486/2023 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 478, obręb Zamysłowo, gmina Stęszew, Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 478, obręb Zamysłowo, gmina Stęszew, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew (uchwała Nr LXVII/460/2023 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 maja 2023 r.)

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 478, obręb Zamysłowo, gmina Stęszew" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;

- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30° do 45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 45°, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolem: **1MNB**,
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **1KR**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynków jak:
  - okapy i gzymsy na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
  - balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy: do 2,0 m,
  - inne elementy takie jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 2,0 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolem MNB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się dla nowych nasadzeń wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie rodzimych gatunków roślin zgodnie z przyrodniczym potencjałem siedliska;

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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, ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nakaz uwzględniania koncesji nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. obejmującej obszar planu na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew” ważna do dnia 14.11.2037 r.

§ 10.1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn 0,4kV o szerokości 3,5 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefa, o której mowa w punkcie 2 oraz ograniczenia z nią związane, obowiązują do czasu występowania tej strefy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) KR – teren komunikacji wewnętrznej;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z drogi wewnętrznej usytuowanej w granicach opracowania;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących.

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
  - g) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów MNB: na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- z terenów komunikacji i terenów utwardzonych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia,

- i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w ciepło - z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących lub słupowych.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 14.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu MNB - 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, dla terenu oznaczonego symbolem: **1MNB**,

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość:

- budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego – w przypadku dachu płaskiego jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego jedna kondygnacja nadziemna nie więcej niż 6,0 m,
- pozostałych budowli - nie więcej niż 10,0 m;

f) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego – dach stromy,
- dla budynku pomocniczego - dach stromy lub płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5-7;

i) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 4;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków pomocniczych;
- b) realizację budynków w granicy działki sąsiedniej.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **IKR**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację drogi wewnętrznej;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

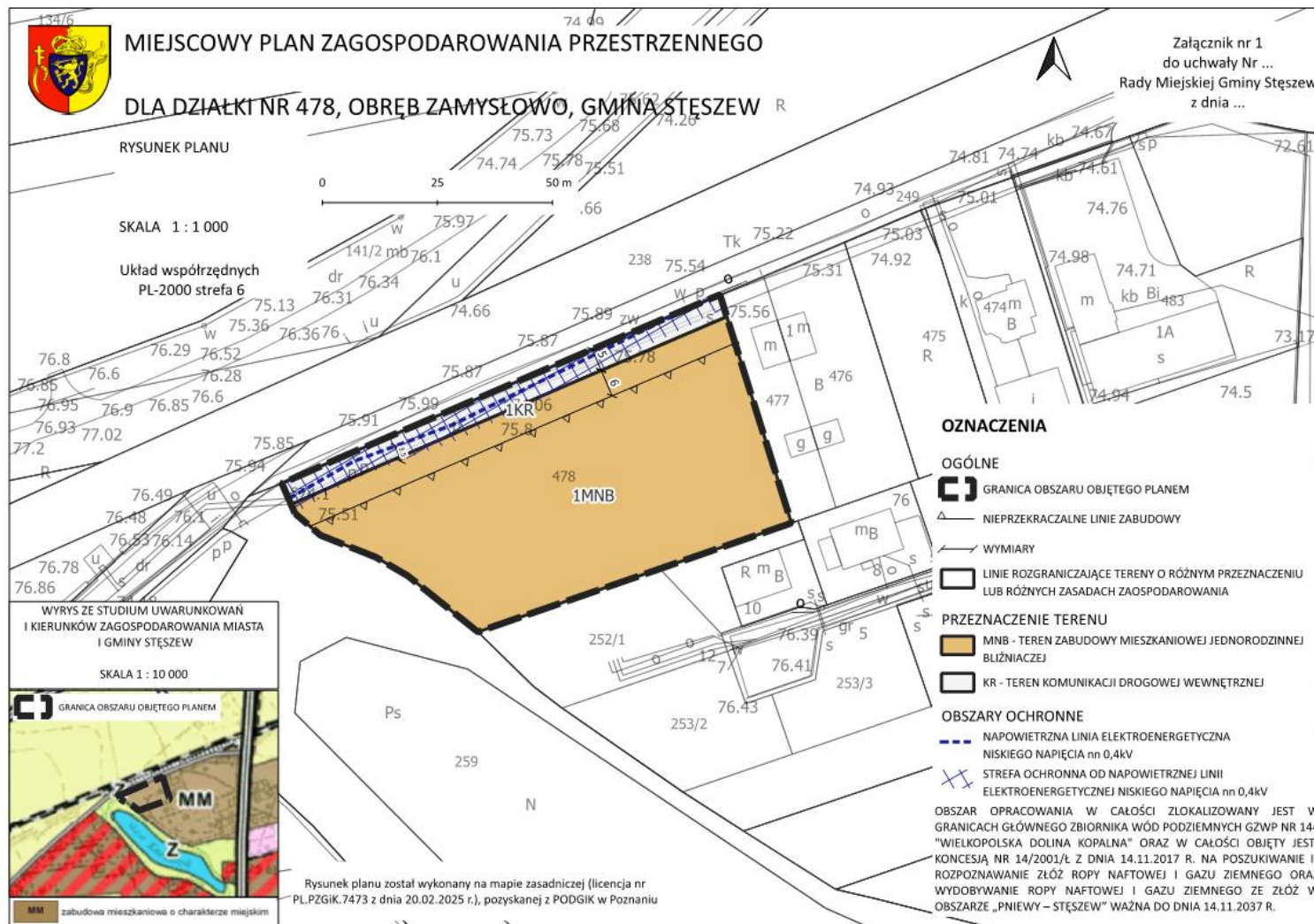
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 17. W granicach obszaru objętego planem w granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc chwała Nr XXIX/276/2002 z dnia 26.06.2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stęszew, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/152/93 Rady Miejskiej Gminy Stęszew, z dnia 22.11.1993 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 105 z 2002-08-09, poz. 2635).

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Stęszew  
(-) Mirosław Potrawiak

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXVIII/212/2026  
Rady Miejskiej Gminy Stęszew  
z dnia 26 lutego 2026 r.



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXVIII/212/2026  
Rady Miejskiej Gminy Stęszew  
z dnia 26 lutego 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 478, obręb Zamysłowo, gmina Stęszew**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada 2025 r. do 5 grudnia 2025 r., uwagi można było składać do dnia 22 grudnia 2025 r.

**§ 2.** W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 478, obręb Zamysłowo, gmina Stęszew, w związku z czym Rada Gminy Stęszew nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag niewuzględzonych przez Burmistrza Gminy Stęszew, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXVIII/212/2026  
Rady Miejskiej Gminy Sęszew  
z dnia 26 lutego 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 478, obręb Zamysłowo, gmina Sęszew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Sęszew rozstrzyga co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

**§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowego, odbywać się będą poprzez:**

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXVIII/212/2026  
Rady Miejskiej Gminy Sęszew  
z dnia 26 lutego 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**