

UCHWAŁA NR IV/29/2019
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 29 stycznia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew.

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), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew, zwany dalej *planem*, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/347/2018 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 24 stycznia 2018 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek garażowy z częścią gospodarczą lub budynek gospodarczy z częścią garażową;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) lokalu mieszkalnym integralnie związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wydzielony w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, przy czym powierzchnia tego lokalu nie może być większa niż 100 m², a w obrębie jednej działki budowlanej nie może znajdować się więcej niż jeden taki lokal mieszkalny;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków, wiat i budowli, za wyjątkiem obiektów liniowych, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchni terenu.

§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U/P**,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) gzymsów, okapów dachów oraz schodów zewnętrznych,
 - c) urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy;
- 4) nakazuje się, aby budynki znajdujące się w obrębie jednej działki posiadały jednakową kolorystykę elewacji;
- 5) zakazuje się wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi;
- 6) dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości maksymalnej 5,0m.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie odpadów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska;
- 4) zakaz realizacji zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, **U/P:**

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków, budowli przemysłowych, w tym produkcyjnych,
 - b) budynków, budowli magazynowych,
 - c) budynków, budowli składowych,
 - d) budynków, budowli usługowych,
 - e) budynków administracyjno-biurowych,
 - f) terminali przeładunkowych i centrów logistycznych,
 - g) budynków gospodarczo-garażowych,
 - h) zbiorników przemysłowych,
 - i) obiektów małej architektury,
 - j) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - k) portierni,
 - l) placów składowych,

- m) dojeżdż i dojazdów,
 - n) miejsc postojowych,
 - o) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zbiorników podziemnych i naziemnych na cele retencji wody, a w tym zbiorników przeciwpożarowych i wody deszczowej,
 - p) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością;
- 2) dopuszcza się usytuowanie lokalu mieszkalnego integralnie związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym zakazuje się realizacji lokalu mieszkalnego jako samodzielnego budynku;
- 3) wysokość:
- a) do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) z zastrzeżeniem lit. c, nie więcej niż 15,0m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych i portierni: maksymalnie: 8,0m;
- 4) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dachy:
- a) o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
 - b) pokryte dowolnym materiałem, dostosowanym do konstrukcji obiektu budowlanego, dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi;
- 6) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 2,5,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
- a) nakaz zapewnienia:
 - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - b) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 8,
 - c) dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych poza granicami inwestycji, w tym poza granicami planu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym są miejsca postojowe.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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 zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) ochronę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 12. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wszelkie projektowane budowle i obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy lokalizacji przemysłu o zwiększonej ilości zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych;
- 3) przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 4) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia obowiązek zapewnienia rozwiązań zastępczych;
- 5) dla istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV ustala się:
 - a) pasy technologiczne pokazane na rysunku planu, do czasu skablowania, przeniesienia lub usunięcia istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - b) zakaz zabudowy oraz sadzenia roślinności osiągającej wysokość 6,0 m w granicach pasów technologicznych, do czasu wykonania prac, o których mowa w lit. a,
 - c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych związanych z liniami 15 kV,
 - d) dopuszczenie skablowania.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Kasztanowej oraz z ul. Jaśminowej;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni.

§ 16. 1. Ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym leżącym poza granicami planu.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, na następujących warunkach:

- 1) ścieki komunalne i przemysłowe:
 - a) do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
 - b) dopuszcza się realizację przyzakładowych oczyszczalni dla ścieków przemysłowych;

- 2) wody opadowe i roztopowe:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów technologicznych, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej;
- 4) energia elektryczna:
 - a) z systemu sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gaz: z sieci gazowej;
- 6) ciepło: z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

4. Dopuszcza się podłączenie do infrastruktury technicznej istniejącej w sąsiedztwie, poza granicami inwestycji, w tym poza granicami planu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora tytułem prawnym dającym możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 17. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 18. Określa się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

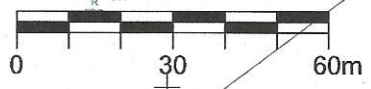
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Sęszew.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Sęszew

inż. Mirosław Potrawiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W GRANICACH MIEJSCOWOŚCI DĘBIENKO, SKALA 1:1000 GMINA STĘSZEW

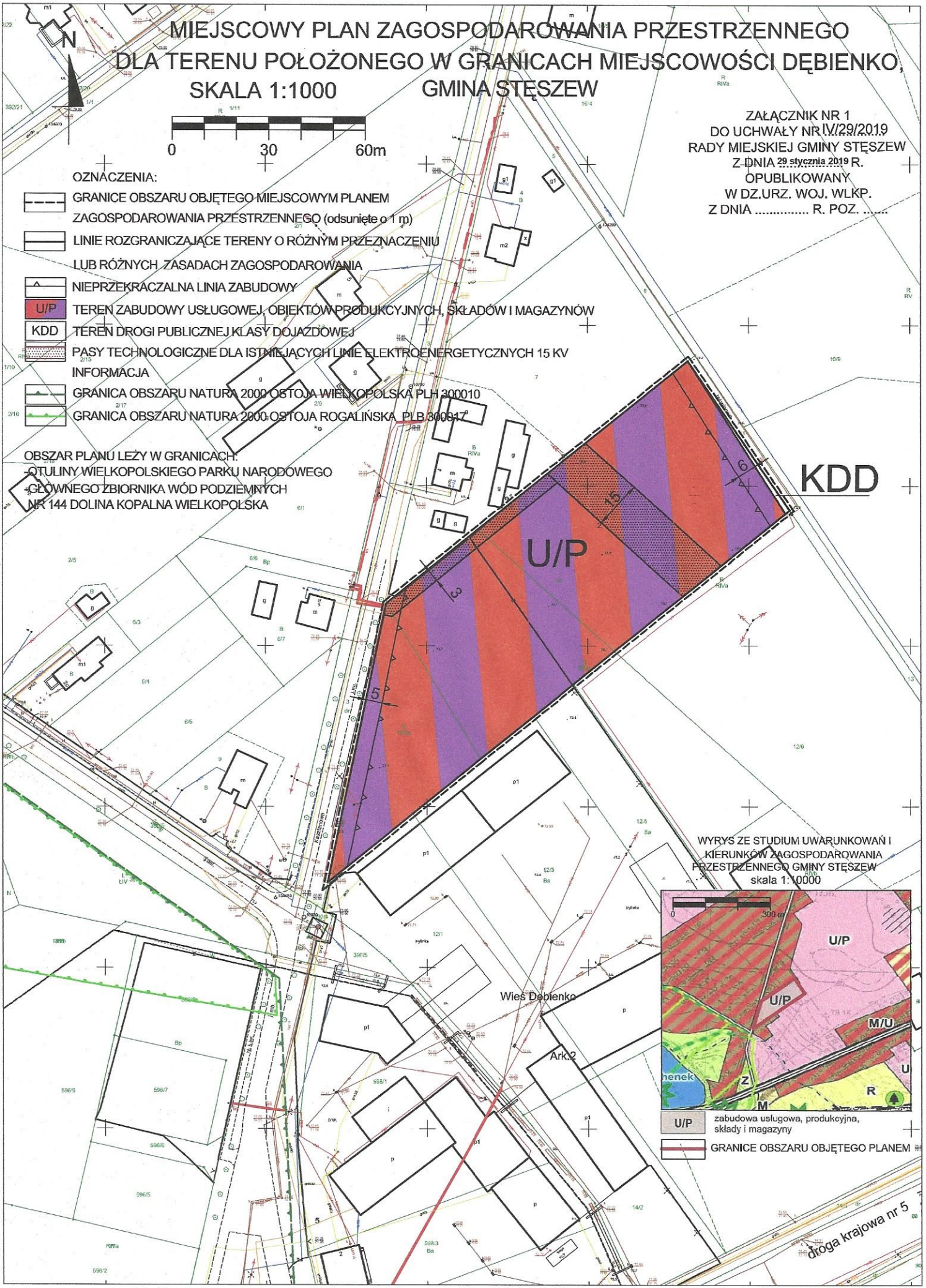


ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR **VI/29/2019**
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
Z DNIA 29 stycznia 2019 R.
OPUBLIKOWANY
W DZ.URZ. WOJ. WLKP.
Z DNIA R. POZ.

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (odsunięte o 1 rp)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBJEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- PASY TECHNOLOGICZNE DLA ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 KV
- INFORMACJA
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 OSTOJA WIELKOPOLSKA PLH 300010
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 OSTOJA ROGAŁIŃSKA PLB 310047

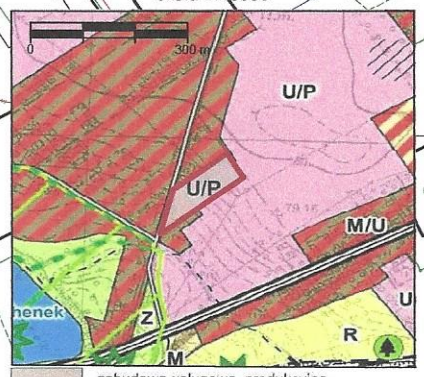
OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH:
- OTULINY WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA



KDD

U/P

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STĘSZEW
skala 1:10000



- U/P zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

droga krajowa nr 5

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W GRANICACH MIEJSCOWOŚCI
DĘBIENKO, GMINA STĘSZEW**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), Rada Miejska Gminy Stęszew, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 5 listopada 2018 r. do 5 grudnia 2018 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 3 grudnia 2018 r., uwagi przyjmowano do 20 grudnia 2018 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska Gminy Stęszew postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO
W GRANICACH MIEJSCOWOŚCI DĘBIENKO, GMINA STĘSZEW, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), Rada Miejska Gminy Stęszew, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Plan przewiduje inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy: wyznaczenie i urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD. Przebieg drogi został wyznaczony również w obowiązującym dotychczas planie.

§ 2. 1. Sposób realizacji zapisanej w planie inwestycji będzie się odbywał na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadanie w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadziły właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawą przyjęcia do realizacji zadania należącego do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Stęszew oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

4. Termin wykonania zadania własnego gminy, będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji gminnych podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi 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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR IV/29/2019
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
Z DNIA 29 stycznia 2019r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 24 stycznia 2018 r. na sesji Rady Miejskiej Gminy Stęszew uchwały Nr XXXIII/349/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 1,0ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Dębno i Dębienko, gmina Stęszew – uchwała nr XI/81/2011 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 31 sierpnia 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 298 z 2011 r., poz. 4804). Według obowiązującego planu obszar ten przeznaczony jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, częściowo pod zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, a niewielki fragment stanowi droga publiczna klasy dojazdowej.

Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu zmianę przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów. Konieczność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu wynika z potrzeb właściciela gruntu i ma na celu stworzenie możliwości rozwoju działalności prowadzonej w sąsiedztwie. Działanie to wpłynie na zwiększenie potencjału inwestycyjnego terenu objętego planem. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew dla przedmiotowego obszaru również przewidziano kierunek dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenie sąsiadującym od południa, stanowią jej kontynuację. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny poprzez kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, zachowano kierując się zasadą rozwoju zrównoważonego i dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii i wskazaniu na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków. Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ze względu na brak wskazań konserwatorskich, zapisano ogólnie, ustalając konieczność postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia, potrzeby bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z wytycznymi organu wojskowego oraz innych organów zajmujących się bezpieczeństwem osób i mienia nakazano uzgadnianie lokalizacji wszelkich projektowanych budowli i obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. Istotne były również walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, czy potrzeby interesu publicznego, które obok analiz: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prac studialnych, złożonych wniosków, były podstawą opracowania ostatecznej wersji projektu planu. Wzięto również pod uwagę potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie na obszarze planu, robót budowlanych dotyczących sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono również zapewnienie

odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalana planem funkcja nie przyczyni się do zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego. Jednocześnie sąsiedztwo dróg publicznych z możliwością zapewnienia publicznego transportu jako podstawowego środka transportu oraz sąsiedztwo chodników, ułatwia przemieszczanie się w tym rejonie pieszych i rowerzystów. W sąsiedztwie znajduje się uzbrojenie techniczne. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Dotychczasowy plan wprowadzał na tym obszarze możliwość budowy nowych obiektów, stąd budowa infrastruktury technicznej

i ewentualne uzbrojenie obciążałoby budżet gminy również przed uchwaleniem przedmiotowego planu. Uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zatem znaczącego zwiększenia nieplanowanych dotychczas wydatków gminy. Ustalony przebieg drogi publicznej KDD został wyznaczony dotychczas obowiązującym planem, dlatego przedmiotowy plan nie zwiększa obciążeń dla budżetu gminy.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945) zwanej dalej „upzp” oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) zwanej dalej „uuiś”, Burmistrz Gminy Stęszew przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działek objętych planem oraz mieszkańców okolicy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od 5 listopada 2018 r. do 5 grudnia 2018 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 3 grudnia 2018 r., uwagi przyjmowano do 20 grudnia 2018 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag nie wpłynęły żadne uwagi.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stęszew. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty. Nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi do przedmiotowego projektu.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Gminy Stęszew Nr XXXI/327/2017 z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej, miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, w części terenu objętego przedmiotową uchwałą, został uznany za aktualny. Jednak chęć stworzenia możliwości rozwoju działalności prowadzonej w sąsiedztwie, przyczyniła się do nieaktualności przyjętego założenia.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew, został skierowany przez Burmistrza Gminy Stęszew, do przedstawienia Radzie Miejskiej Gminy Stęszew. Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.