

Uchwała Nr VI/40/2011
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 29 marca 2011 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Tomice i Mirosławki położonych w obrębach geodezyjnych Tomice, Mirosławki i Rybojedzko, gmina Stęszew.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r, zmiany: Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003r, Dz. U. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492 z 2004r, Dz. U. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 z 2005r, Dz. U. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.1635 z 2006r, Dz. U. Nr 127 poz. 880 z 2007r, Dz. U. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 z 2008r, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 z 2010r, Dz. U. Nr 32, poz.159 z 2011r), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591; zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142; 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113) po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, Rada Miejska Gminy Stęszew uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Tomice i Mirosławki położonych w obrębach geodezyjnych Tomice, Mirosławki i Rybojedzko, gmina Stęszew.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunki planu, w skali 1:5000 - załączniki nr 1.1., 1.2. i 1.3.;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

Dział I Postanowienia ogólne

§ 4. Ilekcóż w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:5000, będące załącznikami nr 1.1., 1.2. i 1.3. do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Stęszew, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w ciągu której należy sytuować zabudowę, w określonych w planie odległościach, mierzonych od dominujących ścian budynków do granicy działki z drogą lub innym elementem; obowiązek zachowania określonych w planie linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, przedSIONKI, tarasy lub schody zewnętrzne – przy czym w planie wyróżnia się nieprzekraczalne linie zabudowy, określające najmniejszą odległość w jakiej można lokalizować zabudowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 7) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia;
- 8) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) **urządzeniach budowlanych** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą – Prawo budowlane;
- 10) **remontie** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą – Prawo budowlane.

§ 5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623);
- 2) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r., Nr 151, poz. 1220, Nr 157, poz. 1241);
- 3) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2009 r., nr 151, poz. 1220, Nr 157, poz. 1241, Nr 215, poz. 1664, z 2010 r. Nr 76, poz. 489, Nr 119, poz. 804);
- 4) ustawa 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 42, poz. 340, Nr 84, poz. 700, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 145, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 143, poz. 963, Nr 182, poz. 1228).

§ 6.1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej Gminy Stęszew Nr XXXII/304/2009 z dnia 28 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Tomice i Mirosławki położonych w obrębach geodezyjnych Tomice, Mirosławki i Rybojedzko, gmina Stęszew.

§ 7.1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 232,84 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w gminie Stęszew w obrębach geodezyjnych Tomice, Mirosławki i Rybojedzko.

3. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Rogalińska” PLB300017.

4. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Wielkopolska” PLH300010.

5. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 8. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu, o których mowa w § 3 pkt 1, stanowią one granice zatwierdzenia.

Dział II **Ustalenia szczegółowe**

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 9. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia podstawowe:

- 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R i 37R;**
- 2) lasy, oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL i 19ZL;**
- 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS i 14WS;**
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM i 2RM;**
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej z zielenią urządzoną, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/ZP;**
- 6) tereny dróg publicznych klasy dróg dojazdowych, oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD i 12KDD;**
- 7) teren dróg publicznych klasy dróg zbiorczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ.**

§ 10. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie:

- 1) użytków rolnych klasy V o pow. 0,8767 ha,
- 2) użytków rolnych klasy VI o pow. 0,7404 ha
na cele określone w uchwale.

§ 11. Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

§ 14. Na obszarze objętym planem zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi przez gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków w sposób sprzeczny z przepisami prawa.

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz uszkodzenia powierzchni terenu poprzez zmianę jego rzeźby.

§ 16. Zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 17. Na obszarze objętym planem ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi.

§ 18.1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

2. Ustala się kierowanie odpadów w pierwszej kolejności do odzysku, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 19. Zgodnie z przepisami prawa, tereny **1MN/ZP** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 20. Zgodnie z przepisami prawa, tereny **1RM** i **2RM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 21. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z realizacją nowych elementów infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwych służb ochrony zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 22. Ustala się zachowanie istniejącej nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 9,5 m od granicy terenu oznaczonego symbolem **1MN/ZP** z drogami oznaczonymi symbolami **1KDZ** i **4KDD**.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 23. W granicach terenów, o których mowa w § 7 ust. 3, 4 i 5 ustala się zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z ustaleniami planu i przepisami prawa.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Nie ustala się.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 24. Z zastrzeżeniem § 13 i § 25, ustala się zakaz zabudowy na obszarze objętym planem.

§ 25. W odniesieniu do istniejących budynków, zlokalizowanych w granicach terenów **1RM**, **2RM** i **1MN/ZP** dopuszcza się wyłącznie wykonywanie remontów oraz realizację urządzeń budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 26. Z zastrzeżeniem § 25, na terenie **1MN/ZP** ustala się realizację nasadzeń zieleni średniej i wysokiej, dostosowanej do warunków gruntowo-wodnych siedliska.

§ 27. Wzdłuż pasów drogowych dróg publicznych **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD** i **1KDZ** oraz wzdłuż duktów leśnych dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami prawa i ustaleniami planu.

§ 28. Ustala się obowiązek zgłaszania obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t., przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwych organów odpowiedzialnych za wojskowy ruch lotniczy.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 29. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem istniejących dróg publicznych **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD** i **1KDZ**.

§ 30.1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) **ścieki bytowe**: z zastrzeżeniem § 31, docelowo do sieci kanalizacyjnej;
- 2) **wody opadowe i roztopowe**:
 - a) z terenów dróg do kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie powierzchniowe, zgodnie z przepisami prawa,

- b) z dachów do kanalizacji deszczowej lub do chłonnych studzienek,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 3) **woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub z własnego ujęcia;
- 4) **energia elektryczna:** z istniejących urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) **ciepło:** przy ogrzewaniu budynków zastosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak paliwa płynne, gazowe, stałe (np. biomasa) lub wykorzystać alternatywne źródła energii;
- 6) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach prawa.
2. Dopuszcza się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, korzystanie ze zbiorników bezodpływowych. Ustala się, że ścieki ze szczelnych zbiorników bezodpływowych będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne.

Rozdział 12

Stawki procentowe

§ 32. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 33. Plan zachowuje ważność, również wtedy, jeśli nastąpi zmiana przepisów prawa, o których mowa w § 5, chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stęszewa.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
do uchwały Nr VI/40/2011 Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 29 marca 2011 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Tomice i Mirosławki położonych w obrębach geodezyjnych Tomice, Mirosławki i Rybojedzko, gmina Stęszew.

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXXII/304/2009 podjętej przez Radę Miejską Gminy Stęszew z dnia 28 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Tomice i Mirosławki położonych w obrębach geodezyjnych Tomice, Mirosławki i Rybojedzko, gmina Stęszew.

Obszar objęty uchwałą obejmuje tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo, które określono w studium jako „strefa szczególnej polityki przestrzennej uwarunkowanej współdziałaniem z Wielkopolskim Parkiem Narodowym” oraz „obszary o zróżnicowanej rzeźbie terenu wskazane do systemowej ochrony przed erozją”. Na tym terenie znajduje się również pomnik przyrody – źródelko Żarnowiec. Ponadto wyznaczone tereny zlokalizowane są częściowo w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz Natury 2000. Na powyższym terenie mogą wystąpić nieodwracalne negatywne skutki dla dalszego prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz przyczynić się do powstania konfliktów na styku planów inwestycyjnych i zasad ochrony przyrody i środowiska.

Zakres ustaleń planu wynika z ww. uchwały Rady Miejskiej Gminy Stęszew o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, przyjętym uchwałą Nr XXXIX/370/2010 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 września 2010 r.

Zgodnie z ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko.

Należy zaznaczyć, że na etapie przyjmowania wniosków przedmiotowy projekt planu nie wzbudził zainteresowania wśród mieszkańców gminy. Dopiero na etapie składania uwag została złożona uwaga przez Pana Krzysztofa Bialika. Wnioskodawca wnosi o zmianę granicy otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego przebiegającej w pobliżu nieruchomości oznaczonej nr 25 w miejscowości Tomice, ponieważ na przedmiotowym terenie zamierza prowadzić działalność rolniczą oraz wybudować siedlisko. Granice Wielkopolskiego Parku Narodowego jak i jego otuliny zostały ustalone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 22 października 1996 r. w sprawie Wielkopolskiego Parku Narodowego (Dz.U. nr 130, poz. 613). W związku z powyższym, Rada Miejska Gminy Stęszew nie ma kompetencji do zmiany ww. aktu prawnego, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi bezwzględnie uwzględniać wszelkie wymogi zawarte w przedmiotowym rozporządzeniu.

Ponieważ w planie zakazuje się nowej zabudowy, a dla istniejącej przewiduje się prace remontowe, stąd w planie odstąpiono od wyznaczania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przewidzianej przepisami prawa, przedłożono Radzie Miejskiej Gminy Stęszew, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Tomice i Mirosławki położonych w obrębach geodezyjnych Tomice, Mirosławki i Rybojedzko, gmina Stęszew, w celu uchwalenia.