

UCHWAŁA NR XVII/130/2019
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 6 listopada 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ul. Sasankowej i ul. Różanej w Stęszewie**

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 zm.¹⁾, 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 2019 r. poz. 506²⁾ Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Sasankowej i ul. Różanej w Stęszewie, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętego uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 marca 2019 r.

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

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Sasankowej i ul. Różanej w Stęszewie”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynku i wiaty, usytuowanych na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynku – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiaty – oznacza powierzchnię wiaty wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynku i wiaty, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1309, poz. 1606.

- a) powierzchnia zabudowy budynku – oznacza powierzchnię budynku wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- b) powierzchnia zabudowy wiaty – oznacza powierzchnię wiaty wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN**;
- 2) teren zieleni, oznaczony symbolem: **Z**.

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

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, wykusze, ryzality, tarasy, ganki wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) Z – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla elewacji budynków ustala się zakaz:
 - a) stosowania odcieni różowego oraz fioletowego,
 - b) wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi;
- 2) ustala się nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują przepisy o ochronie zabytków w przypadku ujawnienia przedmiotów o cechach zabytku.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,
 - b) wiaty,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) obiektów małej architektury,

- e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednej wiaty;
 - 3) zakaz zabudowy szeregowej, bliźniaczej, grupowej, atrialnej;
 - 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
 - pokrycie: dachówką lub blachodachówką;
 - 5) dla wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
 - pokrycie: dachówką lub blachodachówką;
 - 6) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,6,
 - b) minimalną: 0,01;
 - 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 35%;
 - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej: minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
 - 10) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8;
 - 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 500,0 m²,
 - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.
- § 10.** W zakresie zasad zagospodarowania na terenie zieleni **Z**, ustala się:
- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
 - 2) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków i wiat,
 - b) miejsc postojowych;
 - 3) lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych lub rowerowych,
 - c) urządzeń wodnych, przy czym zakazuje się budowy obiektów energetyki wodnej,

- d) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych;
- 4) dopuszczenie odtworzenia ciekłu lub wyznaczenia jego nowego przebiegu.

§ 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:

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

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zachowania systemu melioracyjnego, w tym niezainwentaryzowanych, podziemnych rurociągów drenarskich, przy czym:
 - a) dopuszcza się przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych,
 - b) na istniejącej sieci do czasu wykonania prac określonych w lit. a ustala się zakaz:
 - ustawiania ogrodzeń na podmurówce,
 - realizacji nasadzeń roślinnością wieloletnią.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Różanej i z ul. Sasankowej, leżących poza granicami planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,

- d) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z 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,
- e) gaz: z sieci gazowej,
- f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
- z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne,
 - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje,
- g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 16. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

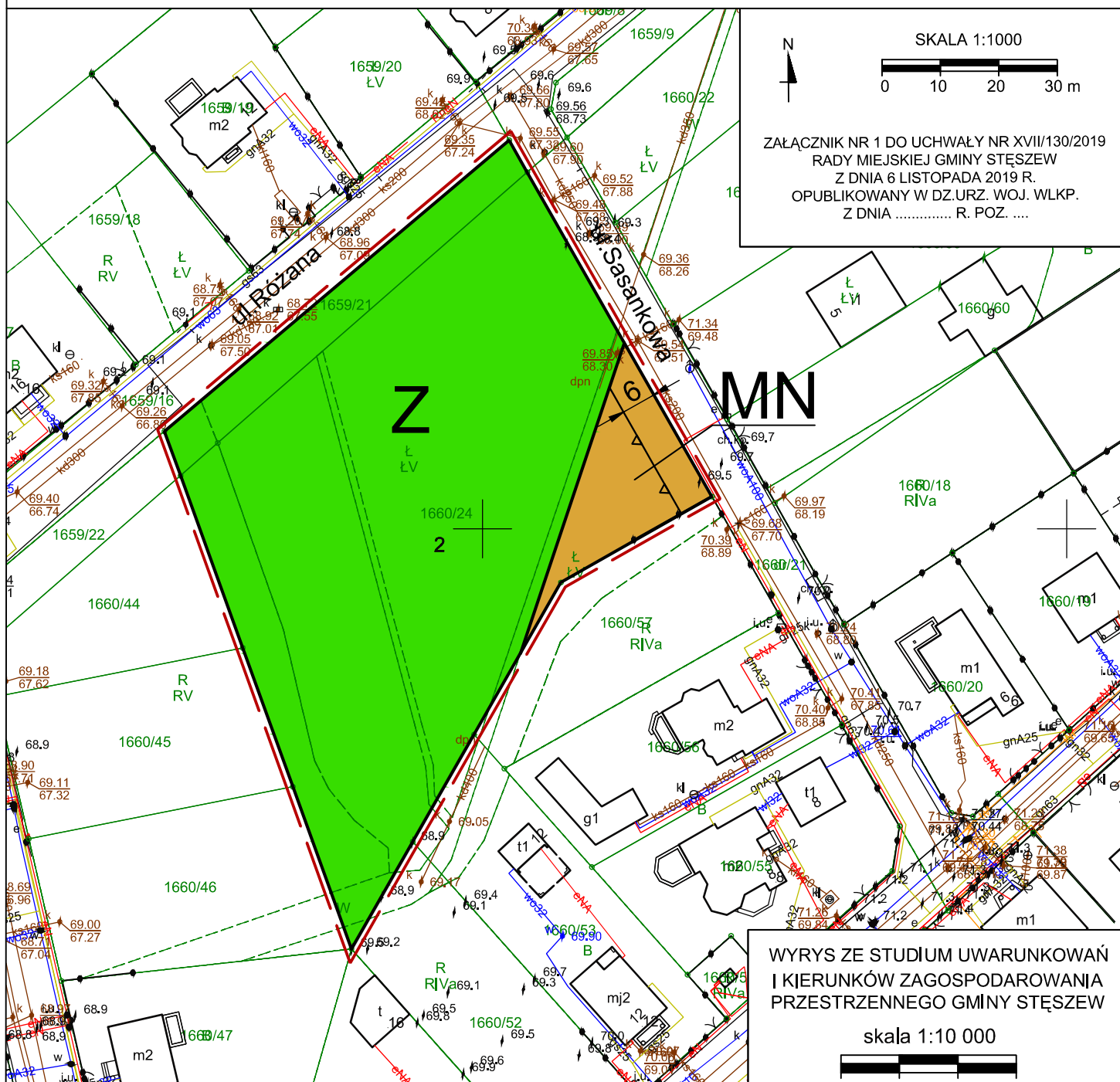
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Stęszew

inż. Mirosław Potrawiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. SASANKOWEJ I UL. RÓŻANEJ W STĘSZEWIE



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/130/2019
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
Z DNIA 6 LISTOPADA 2019 R.
OPUBLIKOWANY W DZ.URZ. WOJ. WLKP.
Z DNIA R. POZ.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STĘSZEW

skala 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
Z zieleń nieurządzona
MM zabudowa mieszkaniowa o charakterze miejskim

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (odsunięte o 1 m)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Z TEREN ZIeleni

OBSZAR PLANU LEŻY W GRANICACH:

- OTULINY WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. SASANKOWEJ I UL. RÓŻANEJ
W STĘSZEWIE**

Zgodnie z 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 zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 26 sierpnia 2019 r. do 23 września 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 17 września 2019 r., uwagi przyjmowano do 7 października 2019 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W REJONIE UL. SASANKOWEJ I UL. RÓŻANEJ W STĘSZEWIE, 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XVII/130/2019
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
z dnia 6 listopada 2019 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 27 lutego 2019 r. uchwały Nr VI/45/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Sasankowej i ul. Różanej w Stęszewie. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 0,6 ha.

Przedmiotowy teren jest objęty uchwałą Nr XXIX/275/2002 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stęszew, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/152/93 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 listopada 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego z 1993 r., nr 16 poz. 191), opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r., nr 105 poz. 2634. Uchwała ta dla działek nr ewid. 1659/21 i 1660/24 ustala dominujące przeznaczenie: łąka. Ze względu na rozbieżności dotyczące obowiązywania wyżej wymienionego planu, wskazanym było podjęcie prac planistycznych by jednoznacznie określić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Istotną przesłanką do podjęcia prac planistycznych jest to, iż jednym z podstawowych obowiązków władz samorządowych jest racjonalne i skuteczne zarządzanie mające wpływ na zrównoważony rozwój gminy. Ustalone w planie wykorzystanie terenu działek nr ewid. 1659/21 i 1660/24, obręb – miasto Stęszew jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, przyjętego uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 marca 2019 r. Studium określa dla przedmiotowego obszaru dominujący kierunek: zieleń nieurządzona, tylko w niewielkim fragmencie przewidziana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze miejskim. Biorąc pod uwagę wymóg nie naruszalności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium, co zostało stwierdzone w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przedmiotowej uchwale przewidziano funkcje zdefiniowane w studium gminy, przyjęto tożsamość zarówno ze względu na granice terenów jak i funkcje. Jednocześnie należy wyjaśnić, iż dokładny zasięg funkcji na obszarze planu został wyznaczony w oparciu o zgeoreferowanie załącznika nr 2.2 studium – planszy gminy na mapie zasadniczej, pobranej z państwowego zasobu materiałów geodezyjnych i kartograficznych, wydanej przez Starostę Powiatu Poznańskiego, licencja nr GKG.GZ.4072.2145.2019_3021_CLI z dnia 10 maja 2019 r. Ponieważ jak wspomniano wcześniej, przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew większości terenu to zieleń nieurządzona, w planie ustala się przeznaczenie odpowiadającego terenu jako teren zieleni. Ponadto teren zieleni powiększono o tereny, na których znajdował się ciek, widoczny na rysunku studium, a który został zasypany. W uchwale ustalono możliwość jego odtworzenia lub realizacji na nowo. Zgodnie z art. 16 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, poprzez ciek naturalny rozumie się: „rzeki, strugi, strumienie i potoki oraz inne wody płynące w sposób ciągły lub okresowy naturalnymi lub uregulowanymi korytami”. Ponadto z uwagi na to, iż teren zieleni jest terenem, na którym występują urządzenia melioracji wodnej oraz systematyczna sieć drenarska, a w historii tego terenu przewija się funkcja retencyjna dla wód deszczowych i roztopowych oraz roślinność specyficzna dla terenów podmokłych, dopuszczono w planie budowę urządzeń wodnych. Stosownie do art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.) przez urządzenie wodne rozumie się: „urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, w tym urządzenia lub budowle piętrzące, przeciwpowodziowe i regulacyjne, a także kanały i rowy, sztuczne zbiorniki usytuowane na wodach płynących oraz obiekty związane z tymi zbiornikami, (...) obiekty służące do ujmowania wód powierzchniowych oraz wód podziemnych (...)”. Są również do tych urządzeń kwalifikowane obiekty energetyki wodnej. Dla zachowanie zgodności z niżej przywołanymi ustaleniami studium, w planie wprowadzono zakaz obiektów energetyki wodnej.

Jak to zostało wyżej wspomniane, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętym uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 marca 2019 r. obszar planu został określony jako teren zieleni nieurządzonej oraz

zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim. Dla „terenu zieleni nieurządzonej” przewidziano: kierunek rozwoju – zieleni nieurzadzona, otuliny biologiczne zbiorników i cieków wodnych, tereny podmokłe. Dla niniejszego planu najważniejszymi zapisami są:

- dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń służących wędrówkom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, punkty widokowe, trasy narciarstwa biegowego, miejsca postojowe, itp.), wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych,
- dopuszczenie użytkowania rolniczego w formie trwałych użytków zielonych,
- zachowanie istniejących: zbiorników wodnych, urządzeń melioracji wodnych, budowli przeciwpowodziowych, z możliwością budowy nowych.

Natomiast dla „terenu zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim”: kierunkiem rozwoju podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniającym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi publiczne oraz komercyjne, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, tereny sportu, rekreacji, zieleni parkowej, placów zabaw. Najważniejszymi zapisami studium są:

- zalecenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy 0,01-0,8,
- maksymalna wysokość budynków 14 m,
- zakaz wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi,
- zakaz grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami pełnymi, ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz odpadów metalowych i blach od strony dróg publicznych.

Ten ostatni zapis, ze względu na obowiązujące obecnie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie może znaleźć odzwierciedlenia w planie. Ustalenia dotyczące ogrodzeń, tak jak i dotyczące reklam obecnie są przewidziane do ujęcia w uchwale podjętej przez Radę Miejską Gminy Stęszew na podstawie art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zapisach planu przyjęto wskaźnik minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie zalecanym w studium. Ustalając wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ten teren traktowano jako działkę budowlaną. Minimalną wielkość działki ustalono na poziomie 500 m², ponieważ z pomiarów graficznych wynika, iż powierzchnia terenu MN wynosi 530 m². W przypadku chęci wydzielenia działki budowlanej parametr ten pozwoli na wydzielenie jednej działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższe ustalenia miały na celu ograniczenie władztwa planistycznego gminy, o czym mowa poniżej, w stosunku do praw właściciela terenu, w ramach granic wyznaczonych kierunkami zagospodarowania w studium. Studium jest dokumentem nadrzędnym dla planu miejscowego. To studium kreuje politykę przestrzenną gminy. W orzecznictwie sądowo-administracyjnym powtarza się pogląd, iż przywołany m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. II OSK 2382/17 z dnia 25 kwietnia 2018 r.: *Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w swoim wyroku z dnia 23 kwietnia 2010 r., (sygn. akt II OSK 311/10) "zgodnie z art. 3 ust. 1 gminie przysługuje prawo do władczego przeznaczania terenu pod określone funkcje i ustalania zasad zagospodarowania terenu, określone w doktrynie jako "władztwo planistyczne". Jest ono ograniczone przepisami prawa, w tym normą z art. 6 u.p.z.p. oraz szczegółowymi przepisami, w tym Konstytucji RP, chroniącymi prawo własności. Zakres ochrony prawa własności nie jest jednak bezwzględny a gmina kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględniać także interesy ogólnospołeczne. Ingerencja w sposób wykonywania własności musi się mieścić w granicach wyznaczonych interesem publicznym". Oznacza to, że uwzględnienie prawa własności nieruchomości nie oznacza zakazu ograniczania tego prawa, gdy weźmie się pod uwagę treść art. 6 u.p.z.p. Wojewódzki Sąd Administracyjny zasadnie uznał, że organ miał na uwadze stosownie do art. 1 ust. 2 u.p.z.p. konieczność uwzględnienia w planowaniu przestrzennym różnorodnych elementów, w tym potrzeb związanych interesem publicznym, dziedzictwa kulturowego i zabytków, kształtowania danej przestrzeni (kulturowej, kompozycyjno- estetyczne, krajobrazowej, urbanistyki, architektury), zarówno dla współczesnego pokolenia społeczności w tej przestrzeni żyjącej, jak i pokoleń przyszłych. Zgodzić się należy ze stwierdzeniem, że podmioty dysponujące w granicach administracyjnych miast prawem własności terenów, zabudowy o określonych*

walorach czy cechach (np. jak w niniejszej sprawie zabytkowych) muszą liczyć się z pewnymi przywilejami władz, mających swoje źródło w przepisach rangi ustawowej, dającym możliwość wpływu na dysponowanie daną nieruchomością, w tym możliwością jej zabudowy.

Ponadto, istotnym jest powielane stanowisko sądów administracyjnych iż: „Przypomnieć należy, że prawo własności, którego ochronę zapewniają przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji, jak również art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności nie jest prawem bezwzględny i doznaje określonych ograniczeń. Dopuszcza je Konstytucja, stanowiąc w art. 64 ust. 3, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Z kolei stosownie do regulacji art. 31 ust. 3 Konstytucji, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności, mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Przekładając powyższe uwagi na okoliczności rozpatrywanej sprawy, Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że właśnie na mocy ustawy - przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów, w tym skarżącego, a niezakwestionowany stan faktyczny sprawy nie pozwala na uznanie, że nastąpiło ograniczenie zasady wolności zagospodarowania terenu i prawa własności”. (Wyrok NSA sygn. II OSK 2314/11)

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu oraz interes wszystkich uczestników procesu planowania przestrzennego tj. gminy, właścicieli terenu objętego planem oraz mieszkańców Stęszewa, w tym osiedla w rejonie ulic Sasankowej i Różanej, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie. Jako to wskazał Naczelny Sąd Administracyjny „w zagospodarowaniu przestrzeni "interes społeczny" nie zyskał prymatu w odniesieniu do interesu jednostki, co oznacza obowiązek "rozważnego wyważania" praw indywidualnych obywateli i interesu społecznego w procesie planowania przestrzennego. W ocenie NSA podstawowa zasada równości wobec prawa stwarza nakaz wyważania wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie, a istota wyważania opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady - wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważania. Nakaz wyważania jest naruszony, gdy: (1) w ogóle nie doszło do wyważania, (2) do procesu wyważania nie zostały włączone wszystkie wymagające wyważania interesy, (3) bezpodstawnie przyjęto regułę dominacji któregośkolwiek interesu bądź naruszono zasadę sprawiedliwości.” Ponadto oprócz wyważania 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 wyważania wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. W ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Gminy uprawniona była do określenia przeznaczenia obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze.

Wyważenie ograniczeń wprowadzonych planem przekłada się na zapisy zwarte w uchwale, dotyczące m.in. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika powierzchni zabudowy, parametrów budynków i wiat, czy minimalnej powierzchni działki budowlanej.

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, został określony jako „*zrealizowany, ustalenia planu uznaje się za aktualne i części nieobowiązujące w zakresie objętym zmianą*”.

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 ze zm.) 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 ze zm.), Burmistrz Gminy Stęszew przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu 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 26 sierpnia 2019 r. do 23 września 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 17 września 2019 r., uwagi przyjmowano do 7 października 2019 r. W ustawowym terminie 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.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy. Uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy, ponieważ wydatki te przewidziane zostały wcześniej, w jak dotąd obowiązującym planie. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. 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. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju i wyznaczając teren zieleni. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości.

Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i

prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy.

Ze względu na wielkość obszaru objętego planem oraz małe zróżnicowanie funkcji odstąpiono od szczegółowych ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej oraz od ustaleń dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy. Wpływ ustaleń planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać. Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, podjęcie niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Sasankowej i ul. Różanej w Stęszewie, jest uzasadnione.