

UCHWAŁA NR/.../2021

RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 2021 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr X/94/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew ze zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew” opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu i stanowią granice działki ewidencyjnej o nr 1681 w Stęszewie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów oraz nie większą niż

- 1,5 m tarasów, schodów zewnętrznych i pochylni, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce, na powierzchnię tej działki;
 - 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i zabudowanych tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 6) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy lub na podstawie ustanowionej służebności drogowej;
 - 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12° ;

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U,
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 3) teren dróg wewnętrznych oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

1. Lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

3. Dopuszczenie lokalizacji nowych niekubaturowych urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 12,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. Dopuszczenie realizacji maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej.

5. Podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów.

6. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni łącznej większej niż $2,0 \text{ m}^2$ na jednej działce budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych, na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;

- 3) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych, w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego.

7. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych z płyt betonowych z wyłączeniem podmurówek;
- 2) ustala się obowiązek realizacji trwałego ogrodzenia pomiędzy granicą Wielkopolskiego Parku Narodowego, a terenem zieleni urządzonej (ZP),
- 3) ustala się zakaz grodzenia pozostałych terenów, z wyjątkiem realizacji ogrodzeń dla placów zabaw oraz terenów infrastruktury technicznej.

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

1. Nakaz zachowania, na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U), dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, wynikających z przepisów odrębnych.

2. W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza na terenach wymagających ochrony (MW/U) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

3. Nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

4. Dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Pozyskiwanie energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem §14 ust. 10.

6. Zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

7. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Wielkopolska PLH300010 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017 dla których obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 2 i 3.

8. Obszar planu znajduje się w całości w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 4

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 55-25/75 zlokalizowanego w granicach planu, dla którego określa się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub budynków o funkcji mieszkaniowej z usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 15 000,0 m²;
- 3) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min.: 0,01,
 - b) maks.: 1,2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynków: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- 7) wysokość budowli: maks. 20,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie;
- 9) ustala się obowiązek realizacji min. 30% powierzchni dachów jako dachy zielone z roślinami tworzącymi łąki kwietne, przy czym powierzchni tej nie wlicza się w ustaloną w §10, ust. 1, pkt 5 powierzchnię biologicznie czynną;
- 10) dopuszcza się lokalizację garaży oraz hal garażowych w bryle budynku,
- 11) dopuszczalne obiekty towarzyszące: parkingi, urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, plac zabaw,
- 12) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, stosownie do potrzeb,
- 13) w zakresie liczby miejsc postojowych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, w obrębie działki budowlanej, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla lokali mieszkaniowych – 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 13 lit. c),
 - c) powierzchnie użytkowe, o których mowa w ust. 1 pkt 13 lit. b) dotyczą części obiektów usługowych z wyłączeniem powierzchni garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
 - d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 14) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

2. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej i lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – podziemne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, plac zabaw;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni działki gruntu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

3. Dla terenu dróg wewnętrznych oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się w przestrzeni dróg możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych w pasie drogi KDW;

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1. Nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, z zastrzeżeniem §5 ust. 5, przy czym:
 - 1) szerokości frontu nowo wydzielanych działek dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U): nie mniejsza niż 40,0 m,
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 70° - 90° , z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

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

1. Nakaz ochrony wód podziemnych ze względu na położenie w całości terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji.

2. Dla terenu planu położonego w obszarze sieci Natura 2000 mającym znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Wielkopolska PLH300010, w granicach przedstawionych na rysunku planu, należy zachować zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności zakaz niszczenia, umyślnego uszkodzania, zanieczyszczania oraz podejmowania innych działań mogących negatywnie wpływać na pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura;

3. Dla terenu planu położonego w obszarze specjalnej ochrony ptaków w sieci Natura 2000 Ostoja Rogalińska PLB300017, w granicach przedstawionych na rysunku planu, należy zachować zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności zakaz niszczenia, umyślnego uszkodzania, zanieczyszczania oraz podejmowania innych działań mogących negatywnie wpływać na siedliska gatunków zwierząt dla których ochrony obszar został wyznaczony;

4. Dla terenu planu położonego w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego utworzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 22 października 1996 r., należy zachować zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) zakaz użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzania, zanieczyszczania i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody;
- 2) zakaz prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;
- 3) obowiązek ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami.

5. Nakaz zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych na obszarze planu oraz poza obszarem planu oraz dojazdów stosownie do przepisów odrębnych.

2. Dopuszczenie lokalizacji sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego układu sieci wodociągowej.

4. Dopuszczenie przebudowy sieci uzbrojenia technicznego, kolidującej z projektowanym zainwestowaniem.

5. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków: odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych;
- 3) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

8. W zakresie sieci gazowej – powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej.

9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej – zachowanie i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) stosowanie zbiorczych lub indywidualnych systemów grzewczych w których będą wykorzystywane energia elektryczna lub energia odnawialna, paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie ograniczeń lub zakazów z zakresu przepisów odrębnych dotyczących eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.

11. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej: w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się obowiązywanie §5 ust. 6 i 7 do czasu wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej Gminy Stęszew, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych

oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

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

projekt uchwały mpzp

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR ____/____/2021
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
z dnia _____ 2021 r.

Uchwałą Nr X/94/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 26 czerwca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew. Obszar w/w planu nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o przystąpieniu do prac nad w/w planem związana była z umożliwieniem rozwoju funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z funkcjami uzupełniającymi, zgodnie ze wskazaniem obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętej uchwałą VII/53/2019 z dnia 28 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew dla działki w Stęszewie. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służyć ma określeniu sposobu zagospodarowania terenu i jego zabudowy, a także zaplanowaniu optymalnego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, krajobrazowo-przyrodniczych, kulturowych i ekonomicznych.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do ich rozpatrzenia oraz analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Wykonane koncepcje przedstawiały sposoby zagospodarowania terenu, uwzględniające aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne dotyczące terenu objętego opracowaniem planu. Koncepcje przedstawiały warianty rozwiązań z uwzględnieniem zagwarantowania możliwości zabudowy o średniej intensywności, rozważano alternatywne wielkości działek oraz propozycje wewnętrznych rozwiązań komunikacyjnych. Istotnym celem ustaleń planu było także zapewnienie ochrony obszaru otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, w którym znajduje się przedmiotowy teren, obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017, obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Wielkopolska PLH300010 granice których częściowo obejmują teren planu. W ustaleniach planu istotną rolę odegrała także potrzeba ochrony zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie działki o nr ewid. 1681 Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, tj. lokalnego korytarza ekologicznego Wypalanki – Trzcielińskie Bagno i jeziora Lipno.

Propozycje sytuowania nowej zabudowy poprzez uzupełnianie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni. Tereny zwartej zabudowy minimalizują transportochłonność układu przestrzennego i ograniczają wydatki gminy na wyposażenie nowych terenów w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony na podstawie niniejszej

uchwały obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,8 ha zlokalizowany przy ulicy Trzebawskiej w południowo-wschodniej części miasta Stęszew. Obszar ten w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przewidziany jest w przeważającej części pod rozwój zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim (MM). Część działki nr ewid. 1681, w zakresie objętym opracowaniem planu, przewidziana jest pod rozwój zieleni urządzonej (ZP). Niniejszy plan uwzględnia parametry zabudowy wskazane w kierunkach rozwoju określonych w obowiązującym studium.

Podstawowym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącymi usługami. Uzupełnieniem funkcji jest także obszar zieleni urządzonej stanowiącej bufor izolacyjny pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami wartościowymi przyrodniczo oraz teren drogi wewnętrznej zapewniający obsługę komunikacyjną inwestycji.

W oparciu o wcześniejsze doświadczenia, związane z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych, ustalono, że określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej umożliwia skuteczne kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem.

Na terenie objętym opracowaniem, w celu ograniczenia intensyfikacji zabudowy wyznaczono realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) o wysokości maks. do 3 kondygnacji nadziemnych oraz powierzchnię zabudowy na poziomie 30% powierzchni działki.

Obsługa komunikacyjna terenów w granicach planu realizowana będzie z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych na obszarze planu oraz poza obszarem planu oraz dojazd i dojazdów stosownie do przepisów odrębnych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez wykluczenie możliwości realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wskazanie na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie zaopatrzenia w ciepło. Dopuszczono również zastosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną. W planie przewidziano również teren zieleni urządzonej, który stanowi bufor zieleni o szerokości min. 35,0 m od granicy Wielkopolskiego Parku Narodowego. Na terenie tym obowiązuje zakaz realizacji miejsc postojowych, możliwa jest realizacja jedynie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, ciągów pieszych i placu zabaw, a powierzchnię biologicznie czynną ustalono na poziomie 90% powierzchni terenu.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zabytkowe. Występuje stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków pod nr AZP 55-25/75 dla którego określono zasady ochrony w tym konieczność uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

W zakresie potrzeb obronności państwa pismem z dnia 09.09.2020 r. Wojewódzki Sztab Wojskowy wniósł o wniesienie do powyższego planu zapisu, iż wszelkie projektowane na tym terenie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Jako podstawę prawną wskazano rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003 r. nr 130, poz. 1193 ze zm.). Wniesiono również o uwzględnienie w w/w planie miejscowym ustaleń wynikających z przepisów § 23 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 03.02.2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach" i wydanego na jego podstawie

zarządzenia nr 2 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny, oraz właściwości organów w tych sprawach (Dz. U. z 2004 r. nr 34 poz. 294). Określono, że powyższe dotyczy drogi krajowej nr 5 w rejonie opracowania planu.

W trakcie sporządzania projektu planu, z dniem 2 października 2020 r. zostało uchylone ww. rozporządzenie w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych, nie obowiązuje zatem zapis nakładający obowiązek zgłaszania do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości 50 m i więcej. Ponadto plan ustala maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m. Teren objęty opracowaniem planu jest oddalony od drogi krajowej nr 5 o ok. 1,5 km, a ustalenia planu nie mają wpływu na ruch drogowy na ww. drodze i nie kolidują z przepisami dotyczącymi przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa i wdrażania wymagań techniczno-obronnych.

Pozostałe instytucje kompetentne w zakresie potrzeb obronności państwa nie zgłosiły wniosków ani uwag.

W projekcie planu uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stęszew oraz uchwała Nr NR XXXI/327/2017 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazują, że obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmieniające się uwarunkowania gospodarcze przyczyniły się do sporządzenia na tym terenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew uchwalonej uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 marca 2019 r.

W celu ograniczenia niekorzystnych skutków niekontrolowanego rozwoju zabudowy na terenach znajdujących się w ramach zwartej jednostki osadniczej miasta Stęszew, w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz częściowo granicach terenów chronionych przyrodniczo w ramach systemu Natura 2000, sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew. W/w plan reguluje parametry zabudowy uwzględniając skorygowaną funkcję rozwoju terenu (w tym maks. wysokość zabudowy, maks. powierzchnia zabudowy, min. i maks. intensywność zabudowy, min. powierzchnię nowo wydzielonej działki). Przewidziano także ustalenia dotyczące min. liczby miejsc parkingowych, tak aby w pełni zabezpieczyć zapotrzebowanie na miejsca postojowe i parkingowe.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew ulegnie zmianie przeznaczenie terenu. Przewiduje się, że wartość terenu powinna wzrosnąć. Nie wystąpi możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ tereny przeznaczone do zmiany funkcji stanowią własność miasta i gminy Stęszew. Wystąpi natomiast możliwość zbycia terenu i uzyskania dochodów z tego tytułu. Projekt planu przewiduje realizację drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, która nie będzie stanowiła zadania własnego gminy, w związku z czym nie wystąpi konieczność poniesienia nakładów finansowych na budowę tej drogi. Nie zajdzie również konieczność wykupu gruntów na ten cel. Ze względu na istniejącą w ul. Trzebawskiej infrastrukturę wodociagową i kanalizacyjną nie przewiduje się kosztów związanych z budową nowych sieci infrastrukturalnych należących do zadań własnych miasta i gminy Stęszew. W dalszej perspektywie, po realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu, dochodem dla gminy będą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości od obiektów

przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącymi usługami.

Projekt planu przekazany został do opiniowania i uzgadniania stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu. W szczególności uwzględniono postulaty Dyrektora Wielkopolskiego Parku Narodowego zawarte w Postanowieniu nr 9/2020 z dnia 20.10.2020 r. oraz w Postanowieniu nr 10.2020 z dnia 02.12.2020 r., w których nie uzgodniono projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 położonej w Stęszewie, obręb Stęszew. W związku z wytycznymi zawartymi w ww. postanowieniach zwiększono strefę zieleni urządzonej (ZP) z szerokości 30,0 m do 35,0 m, ustalono obowiązek realizacji trwałego ogrodzenia pomiędzy granicą Wielkopolskiego Parku Narodowego, a terenem zieleni urządzonej (ZP), ograniczono wysokość budynków do maksymalnie 10 m, przy maksymalnie 3 kondygnacjach nadziemnych oraz dopuszczeniu maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej, ustalono obowiązek realizacji min. 30% powierzchni dachów jako dachy zielone z roślinami tworzącymi łąki kwietne, przy czym wskazano, że powierzchnię tej nie wlicza się w powierzchnię biologicznie czynną ustaloną dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

Powyższe zmiany wynikające ze stanowiska Dyrektora WPN ograniczają parametry inwestycji w porównaniu z zakresem ustaleń zmiany studium dla tego terenu, które to ustalenia zostały zaakceptowane poprzez pozytywne uzgodnienie Dyrektora WPN. W związku z powyższym przyjęte w projekcie planu parametry częściowo ograniczają możliwości inwestycyjne, które wskazano w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew dla działki w Stęszewie.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie wyłożony do publicznego wglądu (w określonym terminie: od2021 r. do2021 r.). W trakcie wyłożenia w dniu2021 r., przeprowadzona zostanie publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, wynikającym z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia2021 r. wniesiono/nie wniesiono uwag do projektu przedmiotowego planu.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania wniosków i opinii rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

Na wszystkich etapach prowadzenia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew, w tym na etapie przyjmowania wniosków i uwag do projektu planu uwzględniono konieczność ochrony i przetwarzania danych osobowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247). Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały/nie zostały wniesione uwagi i wnioski w zakresie odpowiadającym art. 40 w/w ustawy dotyczących merytorycznej treści projektu planu, w tym zagadnień dotyczących ochrony środowiska.

W związku z powyższym, wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 1681 w Stęszewie, obręb Stęszew zostanie skierowany przez

Burmistrza Gminy Stęszew do przedstawienia Radzie Miejskiej Gminy Stęszew w celu jego uchwalenia.

projekt uchwały mpzp