

UCHWAŁA NR/.../.....
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, 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 2022 r., poz. 503), 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 2022 r. poz. 559 ze zm.¹) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętego uchwałą Nr XXIV/177/2020 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 lipca 2020 r.

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

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący integralną część uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew”;
- 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;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierające dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) 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;
- 5) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż linii elektroenergetycznej, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583.

wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:

- a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, standardy, wytyczne;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
- a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 6U/P, 7U/P, 8U/P, 9U/P, 10U/P**;
- 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym, oznaczony symbolem: **RU**;
- 3) tereny wód – rowy, oznaczone symbolami: **1W, 2W**;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: **KDGP**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami: **1KDG, 2KDG**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**;
- 8) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem: **KXX**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem: **G**;
- 10) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **E**.

2. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

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

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak:
 - a) okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
 - b) schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przeseł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,

- c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- d) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu, przy czym dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

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

- 1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska;
- 3) nakaz urządzenia terenów zieleni izolacyjnej, pokazanych na rysunku planu;
- 4) nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach stref sanitarnych od cmentarza, leżącego poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 7) zakaz budowy stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów oraz składowaniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dla elewacji budynków zakaz:
 - a) stosowania odcieni różowego oraz fioletowego,
 - b) wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi;
- 2) dla budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości lub czarnego;
- 3) dla budynków znajdujących się w obrębie jednej działki nakaz stosowania elewacji w jednakowej kolorystyce.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 55-25/57 w granicach, której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 8U/P, 9U/P, 10U/P:**

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków, budowli usługowych,
 - b) budynków, budowli przemysłowych, w tym produkcyjnych,
 - c) budynków, budowli magazynowych,
 - d) budynków, budowli składowych,

- e) budynków administracyjno-biurowych,
 - f) budynków handlowych, o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²,
 - g) terminali przeładunkowych i centrów logistycznych,
 - h) zbiorników przemysłowych, podziemnych i naziemnych na cele retencji wody, w tym zbiorników przeciwpożarowych i retencji wód deszczowych,
 - i) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - j) portierni,
 - k) placów składowych,
 - l) miejsc i placów postojowych,
 - m) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością,
 - n) dojazdów i dojazdów,
 - o) obiektów i urządzeń małej architektury,
 - p) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanych z telekomunikacją;
- 2) zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych;
- 3) wysokość:
- a) obiektów wymienionych w pkt 1 lit. a do h: nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego i do III kondygnacji naziemnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat, portierni: maksymalnie 8,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dach:
- a) jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
 - c) pokrycie dachu: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 3,6,
 - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 9) miejsca postojowe:
- a) dla samochodów osobowych 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 obiektów produkcyjnych, 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) dla samochodów ciężarowych nakaz zapewnienia: dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na działce,
 - c) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 8;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej: 2000 m²,
 - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obsługi produkcji

w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym **RU**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków, budowli i obiektów służących działalności rolniczej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;
- 2) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) wysokość: nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, przy czym dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie więcej niż 15,0 m;
- 4) dach:
 - a) płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°,
 - c) pokrycie dachu: dowolne;
- 5) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna: 1,2,
 - b) minimalna: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) miejsca postojowe:
 - a) nakaz zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) miejsca postojowe lokalizować w formie parkingu terenowego, jako wbudowane w budynki, dobudowane lub jako budynki gospodarczo-garażowe.
 - c) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 7.

§ 11. Zasady zagospodarowania terenów wód – rowy **1W, 2W**:

- 1) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie prowadzenia wszelkich prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody;
- 3) dopuszczenie możliwości przebudowy lub skanalizowania rowów.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo **G**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) stacji gazowej,
 - b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego: 3,5 m;
- 3) dach: dowolny;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu infrastruktury

technicznej – elektroenergetyka **E**:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,80,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

§ 14. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) ustala się ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 (GZWP nr 144) Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) ustala się ochronę złoża gazu ziemnego „Stęszew”.

§ 15. 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: 2000 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.

§ 16. 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) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności na włączeniach dróg publicznych i wewnętrznych do drogi wojewódzkiej;
- 3) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z ujęciem wód podziemnych, zlokalizowanym na terenie oznaczonym symbolem **RU** nakazuje się zabezpieczenie studni przed uszkodzeniem lub zlikwidowanie istniejącego ujęcia wody podziemnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie **3U/P** zakaz wznoszenia obiektów na zlikwidowanym odwiercie Stęszew-4 oraz w jego strefie ochronnej, pokazanej na rysunku planu;
- 5) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) linii elektroenergetycznych z pasami technologicznymi, ponadto:

- zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne,
 - dopuszcza się skablowanie i wszelkie roboty budowlane dla linii elektroenergetycznych,
 - po skablowaniu linii elektroenergetycznych, ustalenia dla zagospodarowania pasów technologicznych tracą moc,
- b) gazociągu DN80 odbocznka Stęszew o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa ze strefą kontrolowaną pokazaną na rysunku planu, ponadto:
- dopuszczenie robót budowlanych przy gazociągu DN80 odbocznka Stęszew,
 - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków ochrony przed hałasem z dróg, w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów.

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

- 1) obsługę komunikacyjną, przy zachowaniu przepisów odrębnych:
 - a) z ul. Zachodniej, z dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych w planie,
 - b) z ul. Sadowej, ul. Bukowskiej, a także innych dróg publicznych i wewnętrznych leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych, w szczególności dla:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) ciągów pieszo-rowerowych,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. W zakresie terenów dróg publicznych klasy głównej **1KDG, 2KDG** ustala się:

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

§ 20. W zakresie terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych, w szczególności dla:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,

- c) ścieżek rowerowych,
- d) ciągów pieszo-rowerowych,
- e) drogowych obiektów inżynierskich,
- f) miejsc postojowych,
- g) obiektów małej architektury,
- h) tablic informacyjnych,
- i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- j) zieleni.

§ 21. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

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

§ 22. W zakresie terenu ciągu pieszo-jezdnego **KXX** ustala się:

- 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych, w szczególności dla:
 - a) jezdni lub pieszo-jezdni,
 - b) chodników,
 - c) ciągów pieszo-rowerowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe:
 - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - dopuszczenie realizacji przyzakładowych oczyszczalni dla ścieków przemysłowych,
 - b) wody opadowe lub roztopowe: odprowadzenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów technologicznych, do celów przeciwpożarowych:
 - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - na terenie RU dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - d) energia elektryczna:
 - zaopatrzenie z sieci energetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się wolnostojących urządzeń

- wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zakazuje się wykorzystania energii wiatru,
- e) gaz: zaopatrzenie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
 - f) ciepło: zaopatrzenie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zakazuje się wykorzystania energii wiatru,
 - 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.

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/.../2022
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
z dnia 2022 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 27 lutego 2019 r. uchwały Nr VI/44/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew, która została zmieniona uchwałą Nr XLIX/338/2022 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 16 marca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/44/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 90 ha.

Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu stworzenie możliwości inwestycyjnych zgodnych z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętego uchwałą Nr XXIV/177/2020 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 lipca 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew dla fragmentu działki w Dębienku, gmina Stęszew.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, obszar planu zostały określony jako: zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny (U/P). Dla terenu tego przewidziano: kierunek rozwoju – zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny. Dla niniejszego kierunku najważniejszymi zapisami są:

- zalecenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego 20%,
- zalecenie, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
- zalecenie wprowadzenia terenów zieleni izolacyjnej,
- maksymalna wysokość budynków 20 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy 0,01-1,0,
- zalecenie stosowania jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej,
- zakaz wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi.

Wśród pozostałych ustaleń Studium wskazuje, że „W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa jest zmiana zalecanych parametrów i wskaźników dotyczących użytkowania i zagospodarowania terenu”. Z uwagi na aktualne zagospodarowanie, w miejscowym planie dla terenu RU i terenów U/P ustalono większe maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy, niż przewidziane w ustaleniach dla terenów U/P w Studium. Powyższe uzasadnione jest również usytuowaniem obszaru objętego planem w granicach miasta Stęszew i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, przy drodze krajowej i drodze ekspresowej.

W miejscowym planie na obszarze istniejącego gospodarstwa rolnego – fermy drobiu, wyznaczono teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym (RU), który jest zgodny z zapisami Studium. W tekście Studium znajduje się następujący zapis: „Dopuszcza się pozostawienie terenów rolnych i leśnych w planach miejscowych mimo wyznaczenia ich w studium pod zabudowę, a szczególności w przypadku nie uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”. Z uwagi na aktualne zagospodarowanie terenu, nie wystąpiono o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.

Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.):

„Art. 2. 1. Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty:

1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne; (...)

3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu (...).”

Jak wskazano w § 9 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1390 ze zm.), poprzez użytki rolne należy rozumieć m.in. grunty orne, oznaczone symbolem R oraz grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br. Z kolei w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. poz. 1587), wśród terenów użytkowanych rolniczo wyszczególniono „teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich” o oznaczeniu literowym RU.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503) 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 2021 r., poz. 2373 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. 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 uchwale zawarto zapis mówiący, że ustala się „nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach stref sanitarnych od cmentarza, leżącego poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi”. Zapis ten wynika z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz.U. z 1959 r. poz. 315), zgodnie z którym wyznaczono strefę sanitarną w odległości 150 m i 50 m od granic terenu cmentarza.

Odstąpiono od 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.

Po zebraniu opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt do ponownego uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz z Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich, w związku z wcześniejszą odmową uzgodnień.

W związku z uzyskaniem dodatkowych informacji, nastąpiła konieczność naniesienia autokorekt, polegających m.in. na ustaleniu istniejącej funkcji terenu obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym, oraz modyfikacji ustaleń dla zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie dróg. Projekt ponownie przekazano do opiniowania i uzgadniania z wybranymi organami.

Decyzją z dnia 31 stycznia 2022 r. (znak: SZ.tr.602.24.2021) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,4462 ha gruntów rolnych klasy IIIb oraz nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 12,1305 ha gruntów rolnych klasy IIIb. Dla gruntów, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w planie miejscowym należałoby ustalić funkcje terenów rolniczych. Jednak takie przeznaczenie byłoby niezgodne z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew. W związku z powyższym, grunty rolne klasy IIIb, które nie uzyskały stosownej zgody na zmianę przeznaczenia, zostały wyłączone z granic obszaru planu. Z granic obszaru planu wyłączono również grunty, które nie mogą być samodzielnie zagospodarowane i zabudowane bez gruntów rolnych klasy IIIb, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Ponadto z obszaru objętego planem wyłączono teren działki nr ewid. 67/4, obręb Zamysłowo, która w toku uzyskiwania ww. zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z jego pismem, została wyłączona z wniosku. Powyższe zmiany w zakresie terenu objętego miejscowym planem zostały ujęte w uchwale Nr XLIX/338/2022 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 16 marca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/44/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew.

Następnie 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 r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag

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 przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. W planie zawarto ustalenia m.in. dla pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, przy czym z uwagi na skalę rysunku, odstąpiono od wyznaczania na załączniku graficznym przebiegu pasów technologicznych istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

W związku z wnioskiem Geologa Powiatowego - pismo nr WŚ.644.00404.2019.XXVII z dnia 06 maja 2019 r., w którym wniesiono, iż: „z posiadanych przez tutejszy organ dokumentów wynika, że na przedmiotowym terenie (działce o nr ewid. 71, ob. Zamysłowo) zlokalizowane jest ujęcie wody podziemnej, wykonane w 2009 r.”, w projekcie planu przedłożonym do pierwszego opiniowania, dla ujęcia wody zapisano: ”w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z ujęciem wód podziemnych, zlokalizowanym na terenie oznaczonym symbolem IU/P nakazuje się zabezpieczenie studni przed uszkodzeniem lub zlikwidowanie istniejącego ujęcia wody podziemnej zgodnie z obowiązującymi przepisami”. Ze względu na uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, po zasięgnięciu informacji od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, ustalono, iż dla ujęcia nie zostało wydane pozwolenie wodnoprawne na pobór wód oraz brak jest decyzji o ustanowieniu strefy ochronnej dla ww. ujęcia wód podziemnych. Ujęcie nie zostało również zinwentaryzowane na mapie zasadniczej. W związku z powyższym, brak jest podstaw prawnych do wyznaczenia stref

ochronnych. Zapis dotyczący ochrony studni pozostał w ustaleniach projektu uchwały.

Teren objęty planem znajduje się na obszarze, dla którego wykształcana jest nowa struktura przestrzenna, ale teren ten leży w sąsiedztwie zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Planowana zabudowa stanowi poszerzenie terenów już zabudowanych. 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zachowano kierując się zasadą rozwoju zrównoważonego i umożliwiając wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i wskazując konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków. 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 oparciu o wniosek Powiatowego Konserwatora Zabytków, sformułowano ustalenia w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 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. 2020 poz. 1062). 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. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadnianie zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa, w tym z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym. 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. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż dróg.

Rada Miejska Gminy Stęszew podjęła uchwałę Nr XLIV/315/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której określono stopień aktualności studium i miejscowych planów. Na obszarze objętym planem aktualnie nie obowiązują żadne plany miejscowe. W uchwale Nr XLIV/315/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. wymieniono uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew jako dokument w trakcie opracowania.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu 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, dla projektu uchwały

PROJEKT
WYŁOŻENIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.