

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Wielkopolskich, nad jeziorami Dębno  
i Bochenek, w granicach miejscowości Dębno, obręb Dębienko, gmina Stęszew – ETAP 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Wielkopolskich, nad jeziorami Dębno i Bochenek, w granicach miejscowości Dębno, obręb Dębienko, gmina Stęszew – ETAP 1, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętego uchwałą LXVII/460/2023 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 maja 2023 r.  
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Wielkopolskich, nad jeziorami Dębno i Bochenek, w granicach miejscowości Dębno, obręb Dębienko, gmina Stęszew – ETAP 1”;
- 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) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokal lub lokale użytkowe;
- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) funkcji usługowej – należy przez to rozumieć działalność realizowaną zgodnie z przepisami odrębnymi, związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak usługi kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji w tym pocztowe, biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomii oraz działalność ośrodka rehabilitacyjnego, przy czym zakazuje się sytuowania:

- a) stolarni, lakierni, ślusarni,
- b) hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe o powierzchni użytkowej większej niż 100 m<sup>2</sup>,
- c) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
- d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
- e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
- f) usług składowania odpadów,
- g) usług transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,
- h) garaży na pojazdy ciężarowe,
- i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji,
- j) punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,
- k) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej krawędzi wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej 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;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki i wiaty, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku oraz zewnętrznych krawędzi zadaszenia wiat na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**;
- 2) teren produkcji, oznaczony symbolem: **P**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem: **ZN**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **WS**;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) lokalizację nowych budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi

- liniami zabudowy,
- b) dopuszczenie wysunięcia takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylne, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny,
  - d) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy wiat śmietnikowych;
- 2) dla istniejących budynków dopuszczenie:
- a) wykonywania robót budowlanych z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu, przy czym:
    - rozbudowa nie może przekraczać linii zabudowy ustalonych planem,
    - w sytuacji przekraczania linii zabudowy przez budynek podlegający robotom budowlanym nakaz zachowania zastanej linii zabudowy przez odbudowę, rozbudowę i nadbudowę,
  - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu,
  - c) zachowania funkcji;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych,
  - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
  - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dla elewacji budynków:
- a) zakaz stosowania odpadów ceramicznych i szklanych,
  - b) nakaz stosowania kolorystyki realizowanej na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
    - odcieni bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
    - naturalnych kolorów: materiału ceramicznego, kamienia, drewna,
  - c) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dla budynków znajdujących się w obrębie jednej działki;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 6) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie lub wydzielonych przed uchwaleniem planu.

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

- 1) nakaz gospodarowania i gromadzenia odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach, z zastrzeżeniem pkt 6:
  - a) 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- b) ZN– jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, w tym poprzez eliminację potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 55-25/1, AZP 55-25/2, AZP 55-25/3, AZP 55-25/5, AZP 55-25/16 ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej,
  - c) budynków usługowych;
- 2) dopuszczanie lokalizowania:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat,
  - c) dojazdów i dojść,
  - d) miejsc parkingowych,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 4) zakaz realizacji budynków w zabudowie szeregowej, atrialnej, grupowej;
- 5) zachowanie istniejących zbiorników wodnych z dopuszczeniem prowadzenia prac związanych z ich utrzymaniem;
- 6) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego:
  - a) wysokość: do II kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 11,0 m,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 7) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
  - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i maksymalnie 6,0 m,

- b) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 8) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 0,9,
  - b) minimalną: 0,01;
- 9) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) parametry określone w lit. a nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu produkcji **P** ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli związanych z produkcją;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków i budowli związanych z usługami,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych,
  - c) wiat,
  - d) dojeżdż i dojazdów,
  - e) miejsc parkingowych,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynku i budowli związanych z produkcją lub usługami:
  - a) wysokość: maksymalnie 11,0 m,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
  - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i maksymalnie 6,0 m,
  - b) dach: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie: dachówką, blachą lub blachodachówką;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 0,9,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%, przy czym wzdłuż granicy z terenem IMN-U należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej;
- 8) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) parametry określone w lit. a nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej **ZN** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) zakaz sytuowania budynków i budowli;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - d) dojść i dojazdów,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 12.** W zakresie zasad zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych **WS**:

- 1) nakaz zachowania istniejącego rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszczenie prowadzenia prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody;
- 3) dopuszczenie możliwości przebudowy lub skanalizowania rowu.

**§ 13.** 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 nakaz ochrony:

- 1) wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 3) obszarów Natura 2000 – obszarów ptasich Ostoja Rogalińska PLB300017 oraz obszarów siedliskowych Ostoja Wielkopolska PLH300010.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, P:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 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 sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na tereny komunikacji.

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

- 1) przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 3) dla urządzeń wodnych:
  - a) nakaz zachowania urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- z dopuszczeniem budowy urządzeń wodnych,
  - b) nakaz zachowania dostępu do urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz lokalizacji budynków i wiat na obszarze występowania urządzeń wodnych,
  - d) zakaz nasadzeń krzewów i drzew uniemożliwiających dostęp do urządzeń wodnych,
  - e) dopuszczenie likwidacji urządzeń wodnych, przeniesienia lub innych robót, przy czym wykonane roboty i nowe zagospodarowanie nie może doprowadzić do niekorzystnych zmian stosunków wodnych oraz szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarkę wodną;
- 4) dla systemu melioracyjnego nakaz zachowania oraz dopuszczenie budowy, przebudowy przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi lokalnej i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, a także z dróg 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;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny,
    - dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
    - dla biur – minimum 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
    - dla obiektów gastronomicznych – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 stanowisk konsumpcyjnych,
    - dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków świadczących usługi hotelarskie – minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 5 miejsc noclegowych,
    - dla usług służby zdrowia – minimum 1 miejsca parkingowego na każde 2 gabinety,
    - dla obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej, obiektów działalności gospodarczej – minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
    - sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - b) przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową,
  - c) dla obiektów wielofunkcyjnych liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych równą sumie liczb miejsc parkingowych obliczonych dla poszczególnych funkcji,
  - d) zaokrąglenie liczby miejsc do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 miejsce,
  - e) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów zlokalizowanych poza miejscami określonymi w lit. a,

f) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie terenu drogi lokalnej **KDL** ustala się:

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

§ 18. W zakresie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR, 2KR** ustala się:

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

§ 19. W zakresie 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,
    - dopuszczenie tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych:
    - z sieci wodociągowej,
    - dopuszczenie tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej, pozyskania wody z własnego ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - d) energia elektryczna:
    - z sieci energetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenie P o mocy maksymalnej do 100 kW,
  - e) gaz: z sieci gazowej,
  - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
    - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
    - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenie P o mocy maksymalnej do 100 kW;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci



infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

**§ 21.** W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XI/81/2011 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Dębno i Dębienko, gmina Stęszew (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2011 r. poz. 4804).

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

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

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

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 27 kwietnia 2022 r. uchwały Nr LI/355/2022 Rady Miejskiej Gminy Stęszew w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Wielkopolskich, nad jeziorami Dębno i Bochenek, w granicach miejscowości Dębno, obręb Dębienko, gmina Stęszew, zmienionej uchwałą Nr LXV/448/2023 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LI/355/2022 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Wielkopolskich, nad jeziorami Dębno i Bochenek, w granicach miejscowości Dębno, obręb Dębienko, gmina Stęszew. Obszar objęty planem dla etapu 1 obejmuje teren o powierzchni ok. 22,7 ha.

Obecnie dla części przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Dębno i Dębienko, gmina Stęszew, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Gminy Stęszew Nr XI/81/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2011 r. poz. 4804) i przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) i teren ciągu pieszego (KDP).

Opracowanie miejscowego planu miało na celu uporządkowanie sytuacji formalno-prawnej obszaru i wyznaczenie dla niego spójnego kierunku zagospodarowania, zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, obszaru planu został określony jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zieleni nieurządzona. Na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej podstawowym kierunkiem rozwoju jest zabudowa mieszkaniowa, usługowa i mieszkaniowo-usługowa, uzupełnianym przez zabudowę rekreacji indywidualnej, nieuciążliwą działalność produkcyjną, rzemieślniczą, tereny sportu, rekreacji, zieleni urządzonej, placów zabaw. Na terenie zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów podstawowym kierunkiem rozwoju są szeroko pojmowane obiekty produkcyjne, składy, magazyny, uzupełniane przez usługi. Kierunkiem rozwoju dla terenu zieleni nieurządzonej są zieleni nieurządzona, otuliny biologiczne zbiorników i cieków wodnych, tereny podmokłe. Zatem w miejscowym planie wyznaczono m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren produkcji i teren zieleni naturalnej.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Burmistrz Gminy Stęszew przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po terminie składania wniosków został złożony jeden wniosek, który został częściowo uwzględniony. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem, mieszkańców gminy. 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. 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.

Ze względu na to, że dla fragmentów obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu wydano decyzje ustalające warunki zabudowy, na podstawie opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Wójcie Gminy Dopiewo nr 2/2023 z dnia 27 stycznia 2023 r. rozważono etapowanie opracowania planu, poprzez podział na części – oddzielne postępowanie dla terenów, które uzyskały decyzje o warunkach zabudowy, o czym mowa wyżej. W dniu 30 marca 2023 r. Rada Miejska Gminy Stęszew podjęła uchwałę Nr LXV/448/2023 dopuszczającą możliwość opracowania i uchwalenia miejscowego planu etapami. Na podstawie ww. uchwały podzielono obszar planu na dwa etapy i przeprowadzono dalszą procedurę planistyczną, powtarzając etap opiniowania z Gminną Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną. Dalej, poddano projekt planu procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie 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 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, miało miejsce w terminie od ..... r. do ..... r. Dyskusję publiczną wyznaczono na ..... r., uwagi przyjmowano do ..... r. W ustawowym terminie *wpłynęły/nie wpłynęły* 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 przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Konieczne jest przedłużenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

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. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, a jedynie tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszczono pozyskanie wody z własnego ujęcia wody przy zachowaniu przepisów odrębnych. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż dróg. 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. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono

kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ograniczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, poprzez dopuszczenie realizacji tylko inwestycji celu publicznego, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240). 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 zasad zagospodarowania.

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. W uchwale tej miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo zrealizowany.

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, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Wielkopolskich, nad jeziorami Dębno i Bochenek, w granicach miejscowości Dębno, obręb Dębienko, gmina Stęszew – ETAP 1, został skierowany przez Burmistrza Gminy Stęszew, do przedstawienia Radzie Miejskiej Gminy Stęszew.