

UCHWAŁA NR IX/78/2019
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 6 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - części wsi Sapowice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - części wsi Sapowice, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stęszew, uchwalonego uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 marca 2018 r.

2. Plan obejmuje obszar, położony w południowej części wsi Sapowice, między drogą powiatową nr 2450P, lasem, jeziorem Strykowskim oraz zabudową letniskową, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - części wsi Sapowice”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stęszew, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część przekrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 11) zieleni krajobrazowej - należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów stanowiące przyrodniczą obudowę pasa drogowego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Mnr, 2Mnr, 3Mnr, 4Mnr**;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWx**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IT, 2IT**.

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

- 1) sytuowanie budynków oraz wiat garażowych lub ogrodowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w zakresie dachów stromych:
 - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym, lub blachą na rąbek stojący,
 - b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, szarości lub grafitu.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od zabudowy i utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) lokalizację zieleni krajobrazowej w strefie wyznaczonej na rysunku planu;
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi,
 - b) miejsc parkingowych na obszarach powierzchni terenu biologicznie czynnej,
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku terenach **MNr** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie dokonania przekształcenia powierzchni terenu o nie więcej niż 0,8 m, w tym w szczególności dla dostosowania rzędnej terenu przy planowanej zabudowie do poziomu przyległej drogi, z poszanowaniem interesów osób trzecich;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
 - b) szyldów na elewacji lub na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 3) zakaz lokalizacji reklam innych niż określone w pkt 2 lit. b;
- 4) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, oznaczonych symbolami: **1MNr**, **2MNr**, **3MNr**, **4MNr** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany do innego budynku,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 60,0 m²,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni do 50,0 m²,
 - f) dojść i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy płaskie albo strome dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 5,0 m,
 - d) budowli - do 12,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 15%, lecz nie więcej niż 300,0 m²;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,45;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 300,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10 minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca parkingowe na każdy lokal;
- 10) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc parkingowych na wyznaczonych stanowiskach w przyległej drodze wewnętrznej,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na terenie lasu, oznaczonym symbolem **ZL** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) urządzeń turystycznych,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 2.

§ 11. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - c) urządzeń turystycznych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 12. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu jezdni,
 - c) ciągu pieszego lub rowerowego na odcinkach dróg o szerokości 3,0 m,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) lokalizacji w pasie drogowym:
 - zieleni,
 - miejsc postojowych.

§ 13. Na terenie ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego symbolem **KDWx** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustala się:

- 1) wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 14. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej,
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 15. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 16. 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 wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenach **MNr** - nie może być mniejsza niż 30,0 m, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci, w tym w szczególności poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) położenie obszaru objętego planem w zasięgu koncesji PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Pniewy-Stęszew” nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001 r., ważnej do dnia 19.07.2018 r.;
- 4) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności w zakresie:
 - a) ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,
 - b) zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej - drogi powiatowej nr 2450P poza planem poprzez drogi wewnętrzne o symbolu **KDW**, z dopuszczeniem obsługi terenów **ZL** i **ZP** poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego o symbolu **KDWx**.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
 - c) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, w tym lokalizację przepompowni ścieków na terenach **KDW** w miejscu placu do zawracania pojazdów lub na terenach **MNr**,

- d) dla przepompowni ścieków dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²,
 - e) dla ścieków o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych dopuszczenie lokalizacji podczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
- a) 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,
 - b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów: **KDW** do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dopuszcza się zastosowanie rowów, nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
 - d) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
- a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolnostojących,
 - e) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m²,
 - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
 - wysokość obiektu budowlanego - nie większą niż 3,5 m;
 - dachy dowolne,
 - f) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej na terenach **MNr** dopuszcza się lokalizację wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 20. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Sęszew

inż. Mirosław Potrawiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - CZĘŚCI WSI SAPOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR IX/78/2019 RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW Z DNIA 6 CZERWCA 2019 R.

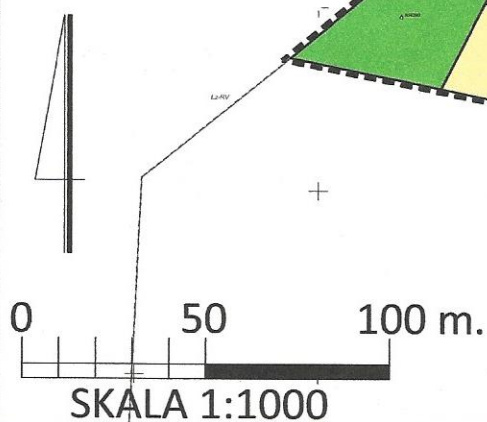
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ., Z DNIA

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STĘSZEW
SKALA 1:10 000

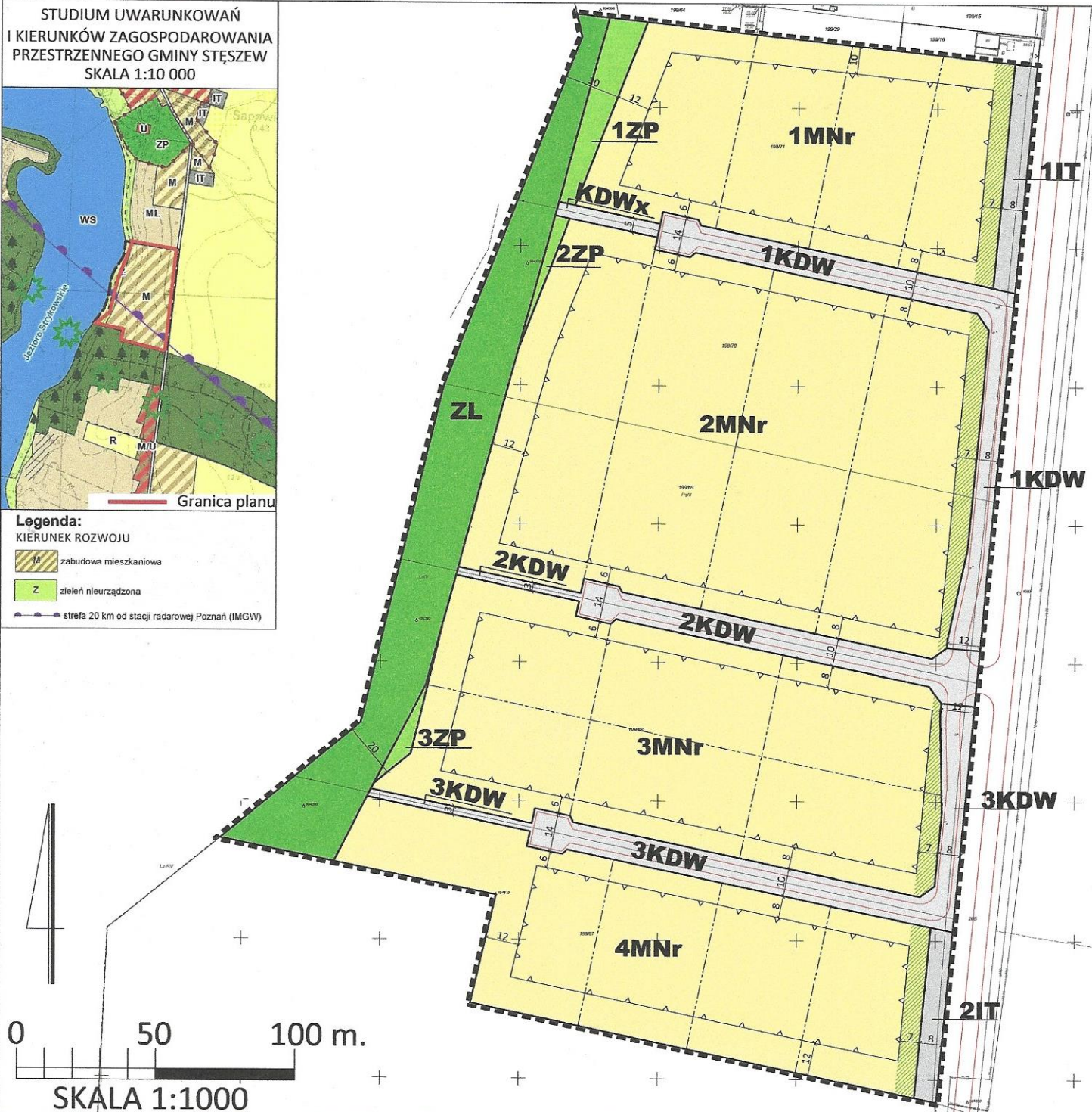


Legenda:
KIERUNEK ROZWOJU
 zabudowa mieszkaniowa
 zieleni nieurządzona
 strefa 20 km od stacji radarowej Poznań (IMGW)

Granica planu



OZNACZENIA:	Granica obszaru objętego planem (dla czytelności rysunku odsunięta o 1 m)	ZL Teren lasu	Strefa zieleni krajobrazowej
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania	ZP Tereny zieleni urządzonej	KDW Tereny dróg wewnętrznych	Proponowany podział na działki
Nieprzekraczalne linie zabudowy	KDWx Teren ciągu pieszo-jezdnego	IT Tereny infrastruktury technicznej	Orientacyjna lokalizacja jezdni
MNr Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym			<i>Obszar planu położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 "Dolina kopalna Wielkopolska"</i>



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sapowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga, co następuje:

- § 1.
1. Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie składania uwag w dniach od 18.02.2019 r. do 18.03.2019 r. roku nie złożono uwag do projektu planu miejscowego, ani do prognozy oddziaływania na środowisko.
 2. Brak zatem uwag nieuwzględnionych, które wymagają rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Gminy Stęszew.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Sapowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga, co następuje:

§ 1 Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 2) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Stęszew.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Stęszew.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR IX/78/2019
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
z dnia 06 czerwca 2019 roku.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – części wsi Sapowice.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 7,2 ha, położony w obrębie Sapowice, w południowej części wsi, między drogą powiatową nr 2450P, lasem, jeziorem Strykowskim oraz zabudową lotniskową.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym,
- 2) teren lasu,
- 3) tereny dróg wewnętrznych,
- 4) teren ciągu pieszo-jezdnego,
- 5) tereny infrastruktury technicznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, przyjętego uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 marca 2019 r. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: zabudowa mieszkaniowa oraz zieleń nieurządzona wzdłuż Jeziora Strykowskiego.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sapowice realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lotniskowej. Ze względu na położenie w sąsiedztwie jeziora przyjęto formę zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, na dużych działkach, z możliwością dojścia do jeziora przez teren lasu. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje obecnie zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew w zakresie zmiany parametrów zabudowy obrzeży jezior Strykowskiego, Witobelskiego i Łódzko-Dymaczewskiego oraz wyznaczenia terenów zainwestowania mieszkaniowego i lotniskowego (Uchwała Nr XXIII/310/2002 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 10 października 2002 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 142, poz. 3881 z dnia 26 listopada 2002 r.). Zmiana planu nie ustala pełnego spektrum zakresu ustaleń planu miejscowego, lecz jedynie wyznacza granicę strefy ochrony bezpośredniej jeziora Strykowskiego, obejmującą tereny zadrzewień w tym kompleksy leśne, tereny podmokłe, łąki i pastwiska oraz częściowo tereny rolne, przyległe do zbiornika i powiązane z nim ekologicznie oraz zakaz zabudowy.

Celem opracowania niniejszego planu jest umożliwienie prawidłowego rozwiązania przestrzennego nowej zabudowy rezydencjonalnej na terenie Sapowic z uwzględnieniem ochrony jeziora Strykowskiego, obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Obszar objęty planem przylega od południa bezpośrednio do zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Sapowice. Jest to obszar o najwyższym stopniu przygotowania do zabudowy, tj. przylegający do drogi powiatowej, która zapewnia powiązanie komunikacyjne, wzdłuż której istnieje sieć wodociągowa i kanalizacyjna, linia elektroenergetyczna i gazociąg. Planowane wzdłuż drogi pasy

infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne zapewniają bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

W obszarze planu nie występują wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy).

Zachowanie lasu, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Wzdłuż drogi powiatowej na terenach prywatnych wyznaczono pas infrastruktury technicznej, w którym ustalono lokalizację infrastruktury technicznej oraz dopuszczono lokalizację chodnika i ścieżki rowerowej. Pozostały obszar gruntów prywatnych przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową o charakterze rezydencjonalnym, las oraz drogi wewnętrzne.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren położony jest bezpośrednio przy drodze powiatowej łączącej Strykowo z Rybojedzkim. W odległości ok. 3 km na południe od granicy planu znajduje się dworzec Strykowo Poznańskie na linii kolejowej, prowadzącej połączenia do stacji Poznań Główny i Wolsztyn. Przez miejscowość Strykowo przebiegają także linie autobusów PKS jeżdżących na trasie Wolsztyn-Poznań. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ww. ulice są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na nieznaczny ruch pojazdów. Plan zakłada możliwość budowy ścieżki rowerowej wzdłuż drogi na terenach IT.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar planu przylega bezpośrednio do granic wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w jednostce osadniczej Sapowice.

Sporządzenie planu jest zgodne z Uchwałą Nr XXXI/327/2017 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stęszew w latach

2012÷2016” stanowiącej załącznik do uchwały nr XXXI/327/2017 wykazano, że obowiązująca na terenie opracowania zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew w zakresie zmiany parametrów zabudowy obrzeży jezior Strykowskiego, Witobelskiego, Łódzko - Dymaczewskiego oraz wyznaczenia terenów (przyjęta uchwałą nr XXXIII/310/2002 z dnia 10.10.2002 r.) jest nieaktualna,

a w trakcie opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – dla części wsi Sapowice (uchwała o przystąpieniu nr X/101/2015 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 26 listopada 2015 roku).

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilnoprawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska Gminy Stęszew w dniu 26 listopada 2015 roku podjęła uchwałę Nr X/101/2015, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - części wsi Sapowice.

Burmistrz Gminy Stęszew przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Głos Wielkopolski” w dniu 27 października 2016 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego Gminy Stęszew, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 21.10.2016 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 21.10.2016 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1, w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 30.06.2017 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 30.06.2017 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 23.06.2017 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniach od 26.05.2017 r. do 7.07.2017 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 10) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 11) w dniu 15.01.2019 r. uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie 6,6474 ha gruntów rolnych klasy III (Ps III) położonych na dz. nr ewid. 199/71, 199/70, 199/69, 199/68, 199/67 obr. Sapowice na cele nierolnicze i nieleśne,
- 12) w dniach od 18 lutego 2019 r. do 18 marca 2019 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Głos Wielkopolski” w dniu 9 lutego 2019 r, a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego Gminy Stęszew oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 13) w dniu 4 marca 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu

rozwiązaniami;

- 14) zbierał uwagi do projektu planu do 1 kwietnia 2019 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej Gminy Stęszew o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Gminy Stęszew miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.