

**UCHWAŁA NR XXXIX/284/2021  
RADY MIESKIEJ GMINY STĘSZEW**

z dnia 7 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Skrzyńki, gmina Stęszew**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2021 poz. 741 ze zm.) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Skrzyńki, 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. 1.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący integralną część uchwały i będący częścią graficzną uchwały, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Skrzyńki, gmina Stęszew”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Skrzyńki, gmina Stęszew;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Skrzyńki, gmina Stęszew, 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, zawierający dane przestrzenne utworzone dla planu.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek garażowy z częścią gospodarczą lub budynek gospodarczy z częścią garażową;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość krawędzi 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 budynku i wiaty, usytuowanych na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynku – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
  - b) powierzchnia całkowita wiaty – oznacza powierzchnię wiaty wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie;

- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynku i wiaty, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
- a) powierzchnia zabudowy budynku – oznacza powierzchnię budynku wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
  - b) powierzchnia zabudowy wiaty – oznacza powierzchnię wiaty wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, standardy, wytyczne.

**§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**,
  - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została wyznaczona na rysunku planu.

**§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) lokalizacja budynków i wiat zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynków jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
  - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - d) ogrodzeń pełnych, z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych oraz z odpadów metalowych i blach od strony dróg;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska.

**§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) dla elewacji budynków ustala się zakaz wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi;
- 2) dla dachów o kącie pochylenia głównych połaci większym niż 12° ustala się nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: brązowego, czerwonego, szarości lub czarnego;

3) dla budynków znajdujących się w obrębie jednej działki ustala się nakaz stosowania elewacji w jednakowej kolorystyce.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 54-24/36 w granicach, którego 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.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nakaz zapewnienia dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 3MN**, ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
- b) budynku gospodarczo-garażowego, wiaty,
- c) miejsc postojowych,
- d) obiektów małej architektury,
- e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- a) wysokość: maksymalnie 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- c) dach:
  - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy,
  - kąt pochylenia połączenia dachowych: od 35° do 45°,
  - pokrycie: dachówką lub blachodachówką;

3) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:

- a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) dach:
  - dwuspadowy lub wielospadowy,
  - kąt pochylenia głównych połączeń dachowych: od 35° do 45°,
  - pokrycie: dachówką lub blachodachówką;

4) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną: 0,8,
- b) minimalną: 0,01;

5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50%;

7) nakaz zapewnienia:

- a) minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
- b) minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal użytkowy,
- c) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6;

- 8) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej: 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2MN**, ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dla istniejących budynków dopuszczenie robót budowlanych, z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - a) wysokość: maksymalnie 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
  - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) dach:
    - płaskie, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
    - kąt pochylenia połączenia dachowych: od 0° do 45°,
    - pokrycie: dowolne;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
  - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
  - b) dach:
    - jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
    - kąt pochylenia głównych połączeń dachowych: od 0° do 45°,
    - pokrycie: dowolne;
- 5) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 0,8,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50%;
- 8) nakaz zapewnienia:
  - a) minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal użytkowy,
  - c) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7;
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 600,0 m<sup>2</sup>,

- b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 12.** 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 odrębnymi: nakaz uwzględnienia położenia terenu na obszarze zasobowego ujęcia wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1.

**§ 13.** 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: 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 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 - c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 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) dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustala się:
  - a) zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznych,
  - b) dopuszczenie skablowania i wszelkich robót budowlanych dla linii elektroenergetycznej,
  - c) przy zagospodarowaniu terenu leżącego w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej zachować wymagania i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym uwzględnić konieczność zachowania pasów technologicznych, których przebieg pokazano informacyjnie na rysunku planu.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej nr 2500P – ul. Dworcowa, leżącej poza granicami planu, terenu dróg wewnętrznych KDW, a także z dróg gminach leżących poza granicami planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - 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.

**§ 17.** 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 komunalne:
    - do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
    - tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników bezodpływowych,
  - b) wody opadowe i roztopowe: odprowadzenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
  - d) energia elektryczna:
    - zaopatrzenie z sieci energetycznej,
    - dopuszczenie wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, za wyjątkiem źródeł energii wiatru,
  - e) gaz: z sieci gazowej,
  - f) ciepło: zaopatrzenie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
    - ze spalania paliwa płynnego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
    - z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł 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.

**§ 18.** Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: nie ustala się.

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

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

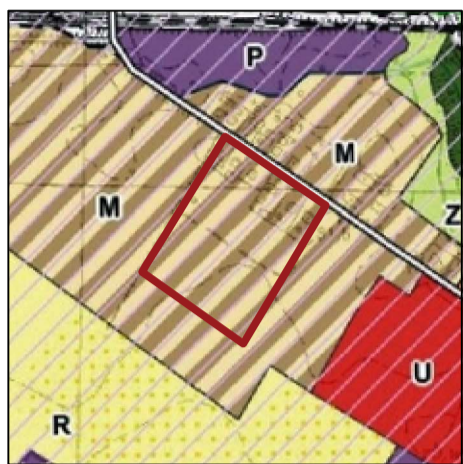
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Gminy Stęszew

**inż. Mirosław Potrawiak**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STĘSZEW

SKALA 1 : 10 000



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZŁOŻA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W GRANICACH  
MIEJSCOWOŚCI SKRZYŃKI, GMINA STĘSZEW  
SKALA 1:1000

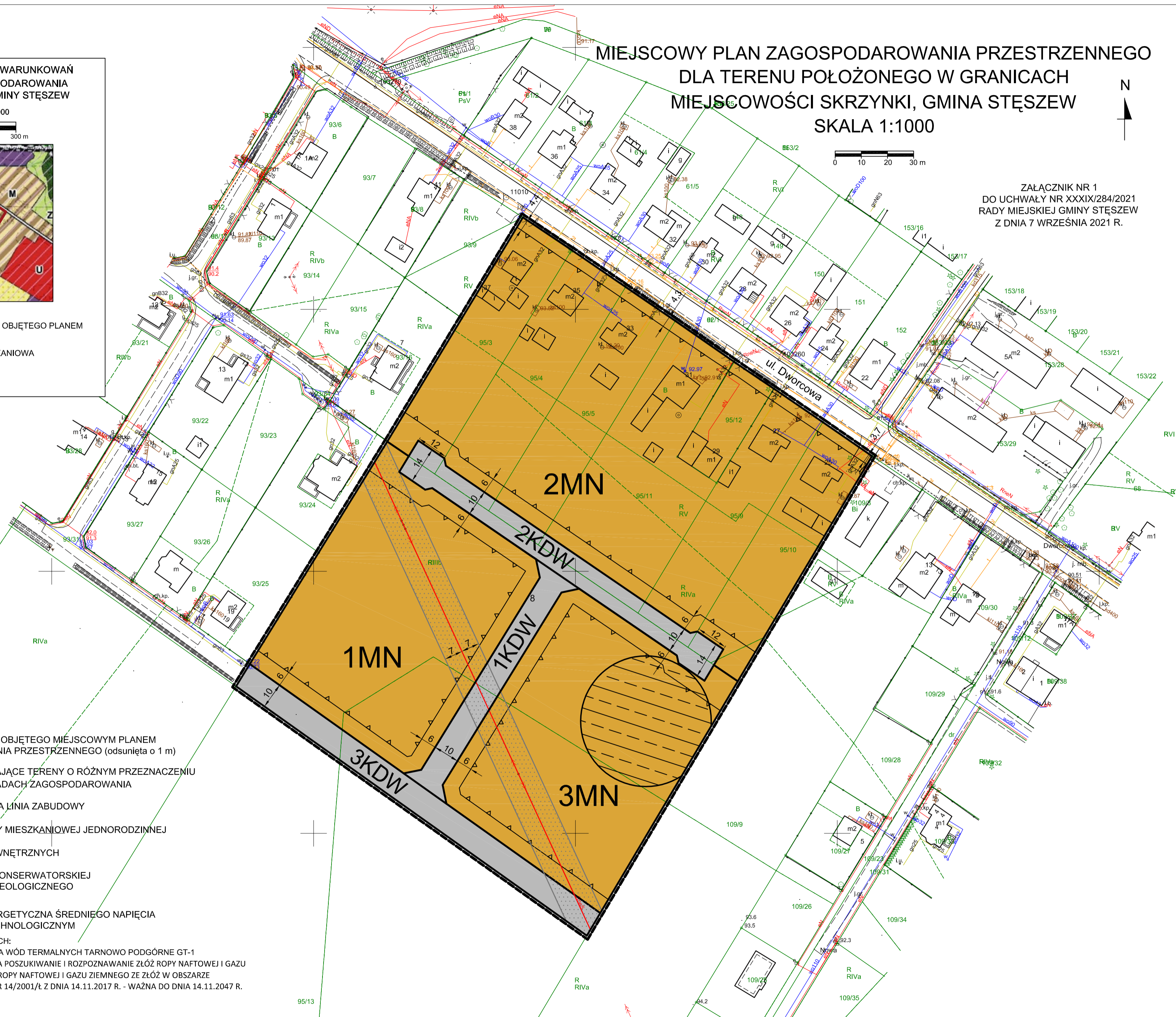
0 10 20 30 m



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXIX/284/2021  
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW  
Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2021 R.

- OZNACZENIA:  
USTALENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (odsunięta o 1 m)
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - TEREN OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- INFORMACJA:  
 LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

TEREN PLANU LEŻY W GRANICACH:  
-OBSZARU ZASOBOWEGO UJĘCIA WÓD TERMALNYCH TARNOWO PODGÓRNE GT-1  
-OBSZARU OBJĘTEGO KONCESJĄ NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ZŁOŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIA ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ZE ZŁOŻ W OBSZARZE „PNIEWY-STĘSZEW” - KONCESJA NR 14/2001/Ł Z DNIA 14.11.2017 R. - WAŻNA DO DNIA 14.11.2047 R.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/284/2021  
Rady Miejskiej Gminy Stęszew  
z dnia 7 września 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W GRANICACH MIEJSCOWOŚCI SKRZYŃKI, GMINA STĘSZEW**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2021 poz. 741 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 10 maja 2021 r. do 07 czerwca 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 07 czerwca 2021 r., uwagi przyjmowano do 21 czerwca 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW O SPOSOBIE REALIZACJI,  
ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
TERENU POŁOŻONEGO W GRANICACH MIEJSCOWOŚCI SKRZYNKI, GMINA STĘSZEW,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 741 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje

**§ 1.** Plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz kanalizacyjną. Dla odprowadzenia ścieków plan przewiduje rozwiązanie tymczasowe, tj. dopuszcza korzystanie ze zbiorników bezodpływowych. Realizacja zbiorników bezodpływowych leży w gestii inwestora indywidualnego.

**§ 2. 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będzie się odbywał na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Stęszew oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

4. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych, w tym Wieloletniej Prognozie Skutków Finansowych Gminy Stęszew.

**§ 3. 1.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/284/2021

Rady Mieskiej Gminy Stęszew

z dnia 7 września 2021 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 6 listopada 2019 r. na sesji Rady Miejskiej Gminy Sęszew uchwały Nr XVII/132/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w granicach miejscowości Skrzyżki, gmina Sęszew. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 3,4 ha.

Konieczność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu wynika z potrzeb właścicieli gruntów i ma na celu stworzenie możliwości prawidłowego rozwoju przestrzennego nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, aby zmienić przeznaczenie gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze, istniała konieczność uzyskania stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, którą uzyskuje się w toku procedury sporządzania planu miejscowego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sęszew obszar planu został określony jako: teren zabudowy mieszkaniowej (M). Dla niniejszego planu najważniejszymi zapisami są:

**M** – zabudowa mieszkaniowa:

1. Kierunek rozwoju:
  - a) podstawowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa,
  - b) uzupełniający – usługi publiczne oraz komercyjne, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, zabudowa rekreacji indywidualnej, tereny sportu, rekreacji, zieleni urządzonej, place zabaw, parkingi terenowe.
2. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i remont istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Zalecana minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej wynosi 50%.
4. Maksymalna wysokość budynków – 12 m.
5. Maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6 m.
6. Dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości 15 m.
7. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01-0,8.
8. Na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy lokalizować rozdzielnie, tak aby nie powodować konfliktów przestrzennych.
9. Zaleca się, aby budynki znajdujące się w obrębie jednej działki posiadały jednakową kolorystę elewacji.
10. Zakazuje się wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi.
11. Zaleca się stosowanie dachów dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe. Należy wykonywać dachy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci, o kącie nachylenia głównych połaci 35°-45°. Dopuszcza się zmianę wskaźnika kąta nachylenia głównych połaci dachu na etapie sporządzania planu miejscowego w zależności od charakteru istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy, ale dla poszczególnych zespołów zabudowy należy przyjąć wspólny wskaźnik w celu kształtowania ładu przestrzennego.
12. Zakazuje się grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami pełnymi, ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz z odpadów metalowych i blach od strony dróg publicznych.

W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy pod kątem zgodności z ww. studium oraz nawiązania do istniejącej zabudowy leżącej w granicach planu.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), zwanej dalej „upzp” 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. 247 ze zm.), zwanej dalej „oos”, 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, właścicieli 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. Zmiana przeznaczenia terenu na cele nierolnicze przewidywana była w granicach działek ewid. 95/10, 95/13, w wydzieleniach planistycznych: 1MN, 2MN, 3MN, 1KDW, 2KDW, 3KDW. Wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia była niezbędna dla terenu o powierzchni 1,1789 ha gruntów ornych klasy IIIb. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją Nr SZ.tr.602.25.2021 z dnia 15 marca 2021 r. wyraził stosowną zgodę. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 oos, miało miejsce w terminie od 10 maja 2021 r. do 07 czerwca 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 07 czerwca 2021 r., uwagi przyjmowano do 21 czerwca 2021 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag 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. Uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju, wyznaczając powierzchnie biologicznie czynną. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa.

Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy. W oparciu o wnioski Powiatowego Konserwatora Zabytków, sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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 r. 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. 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.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska Gminy Stęszew podjęła uchwałę Nr XXXI/327/2017 z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której określono stopień aktualności studium i miejscowych planów. W uchwale tej obszar objęty planem jest ujęty jako teren, dla którego obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania spełnia wymogi wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym planem aktualnie nie obowiązują żadne plany miejscowe.

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, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Skrzyńki, gmina Stęszew, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.