

**UCHWAŁA NR LXIV/431/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW**

z dnia 9 lutego 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

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

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

**§ 2.** Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący integralną część uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zawierający dane przestrzenne.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 5) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż linii elektroenergetycznej, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
  - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;

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

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

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

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

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

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak:
  - a) okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
  - b) schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat o ścianach wykonanych z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
  - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - d) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu, przy czym dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

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

- 1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

- a) zakazuje się budowy stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów oraz składowaniem odpadów, za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania,
  - b) dopuszcza się magazynowanie, przetwarzanie oraz odzysk odpadów poprodukcyjnych przez ich wytwórcę do dalszego etapu produkcyjnego;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska;
  - 3) nakaz urządzenia terenów zieleni izolacyjnej, pokazanych na rysunku planu;
  - 4) nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach stref sanitarnych od cmentarza, leżącego poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 6) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

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

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

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

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) budynków, budowli usługowych,
  - b) budynków, budowli przemysłowych, w tym produkcyjnych,
  - c) budynków, budowli magazynowych,
  - d) budynków, budowli składowych,
  - e) budynków administracyjno-biurowych,
  - f) budynków handlowych, o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) terminali przeładunkowych i centrów logistycznych,
  - h) zbiorników przemysłowych, podziemnych i naziemnych na cele retencji wody, w tym zbiorników przeciwpożarowych i retencji wód deszczowych,
  - i) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
  - j) portierni,
  - k) placów składowych,
  - l) miejsc i placów postojowych,

- m) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością,
  - n) dojeżdż i dojazdów,
  - o) obiektów i urządzeń małej architektury,
  - p) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanych z telekomunikacją;
- 2) zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych;
- 3) wysokość:
- a) obiektów wymienionych w pkt 1 lit. a do h: nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego i do III kondygnacji nadziemnych,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych, wiat, portierni: maksymalnie 8,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dach:
- a) jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
  - b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°,
  - c) pokrycie dachu: dowolne;
- 6) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna: 3,6,
  - b) minimalna: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 9) miejsca postojowe:
- a) dla samochodów osobowych nakaz zapewnienia:
    - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
    - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
  - b) dla samochodów ciężarowych nakaz zapewnienia dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie mniej niż 1 miejsce postojowe na działce,
  - c) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenie, o którym mowa w pkt 8;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.
- § 10.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym **RU**:
- 1) ustala się lokalizację:
- a) budynków, budowli i obiektów służących działalności rolniczej,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,

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

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

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

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

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

**§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka E:**

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

**§ 14.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, zgodnie z przepisami odrębnymi:

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

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

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) za wyjątkiem terenu obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym **RU**, ustala się szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) minimalna powierzchnia działek:
    - dla terenów **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P, 6U/P, 7U/P, 8U/P, 9U/P, 10U/P**: 2000 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów: 10 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 i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczenie robót budowlanych, w szczególności dla:

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

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

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczenie robót budowlanych, w szczególności dla:

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

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

1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczenie robót budowlanych, w szczególności dla:

- a) jezdni lub pieszo-jezdni,
- b) chodników,
- c) ciągów pieszo-rowerowych,
- d) obiektów małej architektury,
- e) tablic informacyjnych,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;

2) elementy infrastruktury technicznej:

a) ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe:

- odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie realizacji przyzakładowych oczyszczalni dla ścieków przemysłowych,

b) wody opadowe lub roztopowe: odprowadzenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,



c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów technologicznych, do celów przeciwpożarowych:

- zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
- na terenie RU dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,

d) energia elektryczna:

- zaopatrzenie z sieci energetycznej,
- z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące oraz zakazuje się wykorzystania energii wiatru,

e) gaz: zaopatrzenie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz płynny,

f) ciepło: zaopatrzenie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
- z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące oraz zakazuje się wykorzystania energii wiatru,

g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

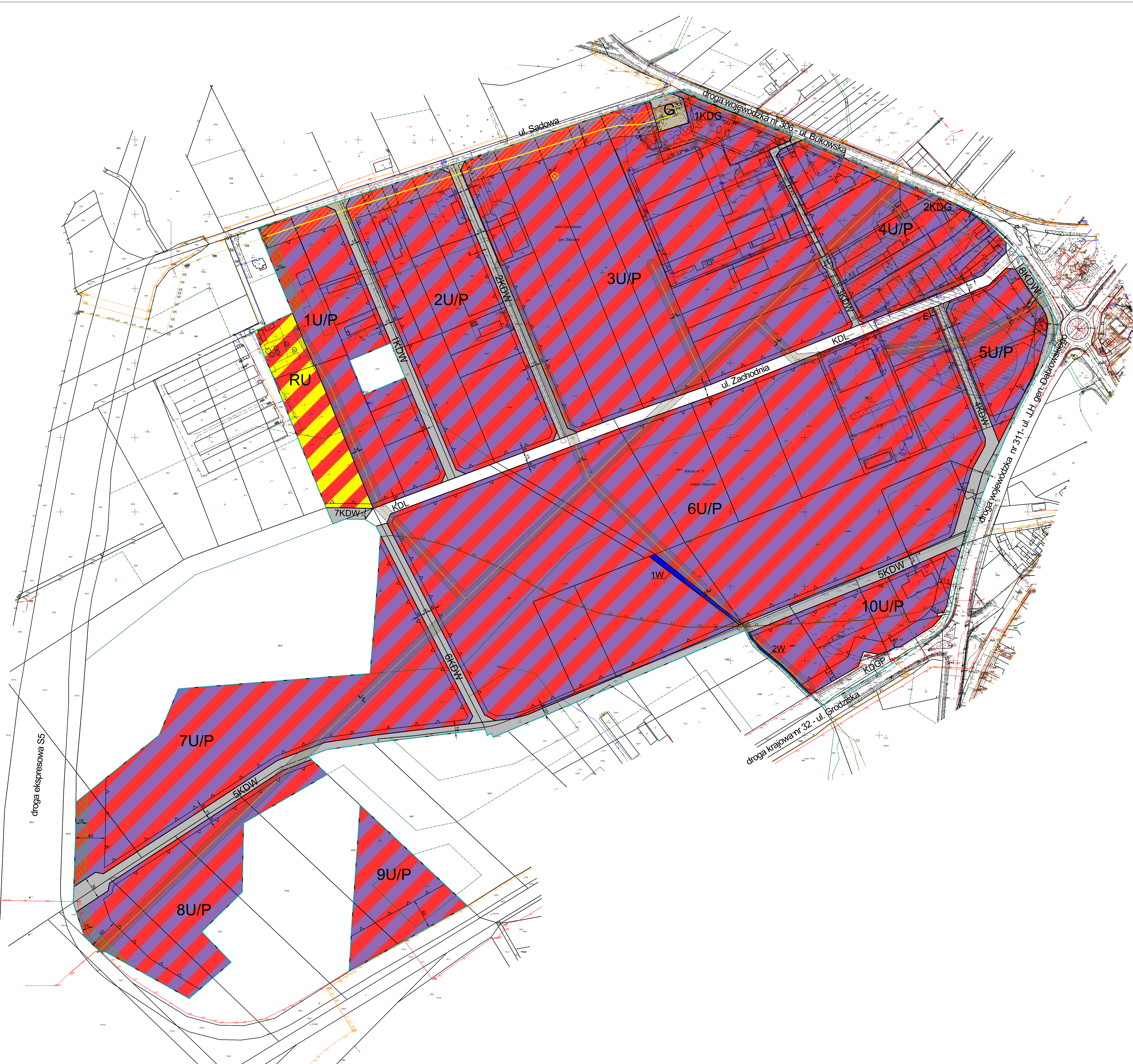
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Gminy Stęszew

**inż. Mirosław Potrawiak**

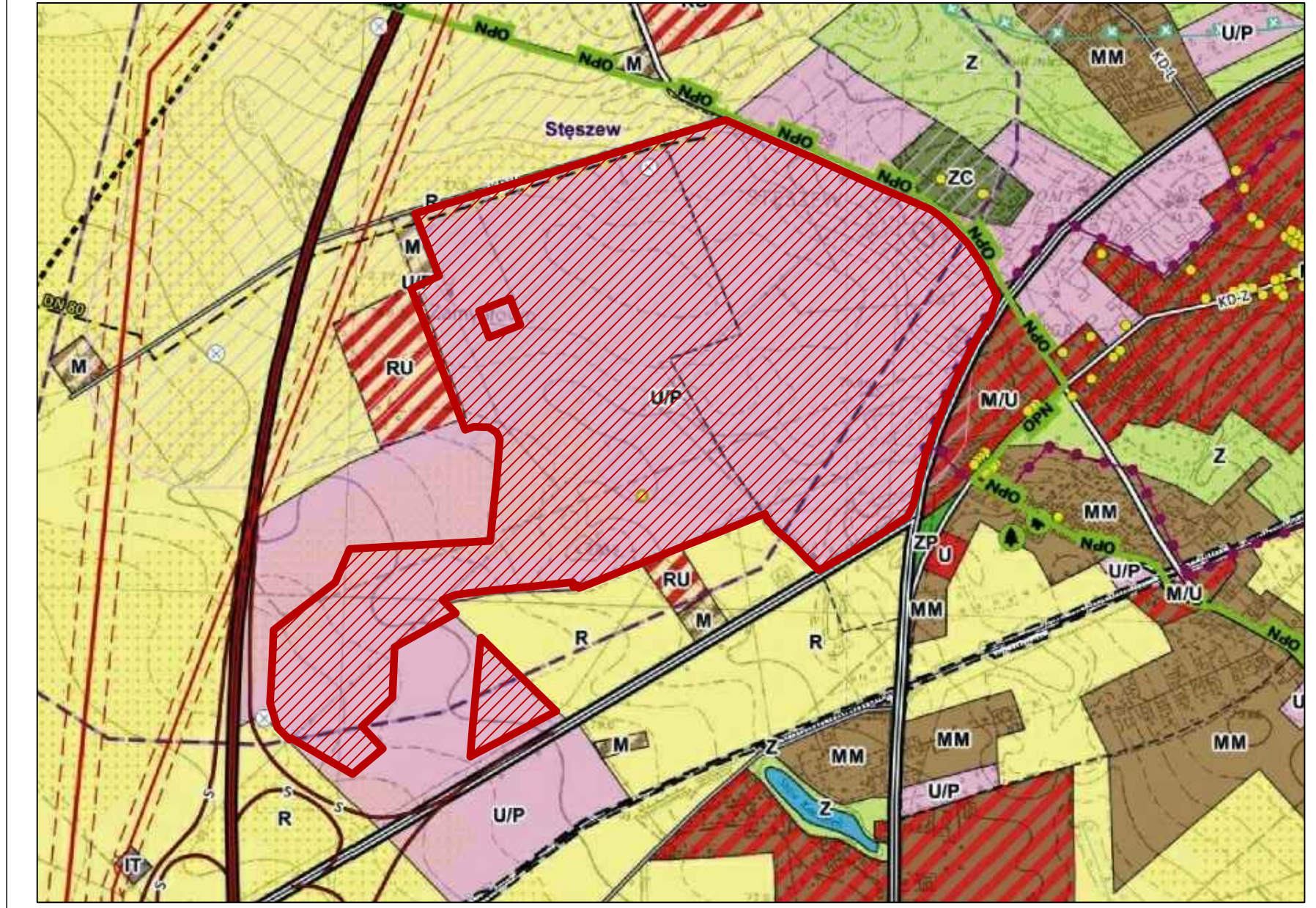
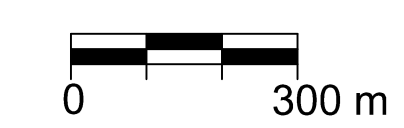


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W GRANICACH MIEJSCOWOŚCI STĘSZEW I ZAMYSŁOWO, GMINA STĘSZEW

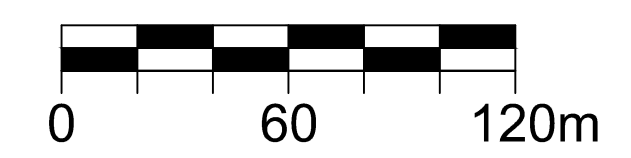


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STĘSZEW

SKALA 1:10 000



SKALA 1:2000



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny

### OZNACZENIA

#### USTALENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWIE ROLNYM, HODOWLANYM, OGRODNICZYM
- TERENY WÓD - ROWY
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- STREFY SANITARNE OD CMENTARZA, LEŻĄCEGO POZA GRANICAMI PLANU

#### INFORMACJE:

- GAZOCIĄG DN 80 ODBOCZKA STĘSZEW WRAZ ZE ZMNIJSZONĄ STREFĄ KONTROLOWANĄ
- ZLIKWIDOWANY ODWIERT STĘSZEW-4 WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- GRANICE ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "STĘSZEW"
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

#### OBSZAR PLANU:

- LEŻY W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA,
- OBEJMUJE KONCESJA NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ZŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ORAZ WYDOBYWANIA ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ZE ZŁÓŻ W OBSZARZE „PNIĘWY-STĘSZEW” - KONCESJA NR 14/2001/Ł Z DNIA 14.11.2017 R. - WAŻNA DO DNIA 14.11.2047 R.



## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 4 maja 2022 r. do 6 czerwca 2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 6 czerwca 2022 r. Uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia 21 czerwca 2022 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły uwagi, które rozstrzygnięciem Burmistrza Gminy Stęszew zostały w części uwzględnione.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 21 listopada 2022 r. do 19 grudnia 2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 5 grudnia 2022 r. Uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia 3 stycznia 2023 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag nie wpłynęły uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska Gminy Stęszew postanawia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Stęszew, jak następuje:

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew nie przewiduje na obszarze objętym projektem planu obszarów, w ramach których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Zapis dotyczący odnawialnych źródeł energii w przedmiotowym planie musi zachowywać przepisy art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujący przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1873).

Zgodnie z Odpowiedzią sekretarza stanu w Ministerstwie Gospodarki z dnia 21 grudnia 2021 r., z upoważnienia ministra - na interpelację nr 11143 w sprawie warunków tworzenia przez przedsiębiorców farm fotowoltaicznych: „Przepis art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) stanowi, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - ich rozmieszczenie ustala się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zapisy dotyczące tego typu inwestycji przenosi się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazując granice terenów przeznaczonych pod budowę ww. urządzeń oraz granice ich stref ochronnych (art. 15 ust. 3 pkt 3a ww. ustawy). Zgodnie z przepisem art. 4 tej ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu

publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ww. ustawy).

*W sytuacji gdy ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawierają określenia granic terenów pod budowę instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną o mocy przekraczającej 100 kW, konieczne będzie uprzednie dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w niektórych przypadkach także dokonanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.* /źródło: <https://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=59D02898/>

2. Plan miejscowy może ingerować w prawo własności i prawo konstytucyjnych wolności, z zachowaniem zasady proporcjonalności.

W odniesieniu do zarzutu o naruszenie art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r. poz. 483 ze zm.), zwanej dalej Konstytucją, czyli zasady proporcjonalności: „Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.”, wyjaśnić należy, że plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania terenu nim objętego. Ogranicza prawo własności terenu poprzez ustalenie przeznaczenia, jednak jest to prawnie dozwolone. Naczelny Sąd Administracyjny (zwany dalej NSA) w wyroku sygn. II OSK 2314/11 z dnia 23 marca 2013 r. stwierdził: „Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że właśnie na mocy ustawy - przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów.”

Ponadto za uzasadnieniem do przedmiotowej uchwały należy powtórzyć, iż przy sporządzaniu planu brano pod uwagę zasadę proporcjonalności. Miała ona zasadnicze znaczenie dla organu sporządzającego projekt planu. Opracowanie miejscowego planu ma na celu stworzenie możliwości inwestycyjnych zgodnych z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew.

Jak to wyrażono w uzasadnieniu do zaskarżonej uchwały: „Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działek objętych planem oraz mieszkańców okolicy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, *Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego*, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wyznaczenie funkcji i zasad zagospodarowania terenów oraz układu komunikacyjnego.

Burmistrz jako organ sporządzający projekt planu reprezentuje interes społeczny, rozumiany jako zapewnienie dla gminy terenów inwestycyjnych. Interes jednostki został wyważony, jednak przeznaczenie określone w Studium nie pozwala na ustalenie obszarów dla rozmieszczenia wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW. Dodać należy iż podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w projekcie planu ujęto wartość 500kW dla odnawialnych źródeł energii. Jednak w wyniku informacji, że jeśli Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew nie przewiduje na obszarze objętym projektem planu, obszarów w ramach których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, to obowiązuje brzmienie art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i moc nie większa niż 100 kW dla odnawialnych źródeł energii. Dla zapisów dotyczących odnawialnych źródeł energii należy stosować przepisy art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1873). Jednocześnie ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące. W związku z tym do projektu uchwały, przed drugim wyłożeniem do publicznego wglądu wprowadzono stosowną zmianę.

Wyważano normę art. 32 ust. 1 Konstytucji – zasadę równości wobec prawa: „*Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.*” Również nie została ona naruszona. Zasada równości wobec prawa w akcie prawa miejscowego może zostać naruszona poprzez przyjmowanie rozwiązań różnicujących sytuację prawną właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmierne obciążanie jednych kosztem drugich czy też przyjmowanie różnych rozwiązań bez jakiegokolwiek zasadnej argumentacji w odniesieniu do właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji (tak: wyrok NSA z 31 stycznia 2013 r., sygn. II OSK 2391/12). W przedmiotowym planie wszyscy właściciele zostali potraktowani równo i dla żadnej nieruchomości nie ustalono rozmieszczenia urządzeń, o których wniesiono w uwagach.

Wszyscy właściciele terenów mogą realizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym wolnostojące urządzenia wytwarzające energię nie mogą posiadać mocy zainstalowanej większej niż 100 kW. Ze względu na potencjalne oddziaływanie elektrowni wiatrowych, na wszystkich terenach zakazano wykorzystania energii wiatru.

Należy podkreślić, iż oprócz ww. wyważania interesów brano pod uwagę to, iż w planowaniu przestrzennym prawo własności (i użytkowania wieczystego) nie jest prawem bezwzględnym i absolutnym. Doznaje ono bowiem w określonych sytuacjach ograniczeń. Dopuszcza je Konstytucja w art. 64 ust. 3 stanowiąc, że własność może być ograniczona, przy czym tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki w stosunku do chronionej wartości. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Takimi przepisami ustawowymi dającymi podstawę do ograniczenia prawa własności są m.in. regulacje zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważniające gminy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. W kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność

samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40). Wyraźną wolą ustawodawcy było pozostawienie organom gminy uprawnienia do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym nałożeniu obowiązku przestrzegania reguł stanowienia prawa. Pamiętać należy, iż gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a jej samodzielność podlega ochronie sądowej. Samodzielność gminy może być bowiem realizowana tylko w granicach dozwolonych prawem. Stosownie bowiem do art. 7 Konstytucji, organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, a zatem samodzielność gminy istnieje tylko w granicach prawa. Wyłączna kompetencja gminy do planowania przestrzennego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i na podstawie prawa oraz nie nadużywania tego władztwa.

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ BURMISTRZA GMINY STĘSZEW, ZŁOŻONYCH  
NA PODSTAWIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Stęszew w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew załącznik nr 2 do uchwały nr LXIV/431/2023 z dnia 9 lutego 2023r.		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	21.06.2022 r.	x	<p><b>Uwaga dotycząca zmiany zapisu ustalającego zakaz lokalizacji dla wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.</b></p> <p><i>„Zwracamy się z uprzejmą prośbą o ponowne przeanalizowanie i ewentualne naniesienie poprawek w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nasze uwagi dotyczą:</i></p> <p><i>1. W punkcie dotyczącym zakazu lokalizacji dla wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Nasza prośba spowodowana jest aktualną sytuacją rynkową dotyczącą cen energii i chęcią rozbudowy istniejącego zakładu.</i></p> <p><i>Jesteśmy właścicielem działek 1435, 1434/1, 1434/2, 1443/13, 1443/14, 1443/15 na których znajduje się nasz zakład produkcyjny i hale magazynowe. Rozważamy również zakup dodatkowych gruntów takich jak np. działka 87/6, 127 czy 128 Gmina Zamysłowo. Nie ukrywamy, że chcielibyśmy postawić instalację OZE na którymś z powyższych gruntów, gdyż to pozwoli zminimalizować koszty utrzymania naszej firmy. Dzięki temu będziemy mogli nadal się rozwijać i zapewnić więcej miejsc pracy, co przeloży się również na wzrost gospodarczy w naszej gminie. Ponadto jest to zgodne ze światowym trendem dotyczącym „zielonej energii” i postawą pro-ekologiczną.</i></p> <p><i>W załączeniu przesyłamy również interpretację i argumentację</i></p>	<p>Działki nr ewid. 1435, 1434/1, 1434/2, 1443/13, 1443/14, 1443/15, obręb ewid. Stęszew</p> <p>Działki nr ewid. 87/6, 127, 128, obręb ewid. Zamysłowo</p> <p>Obszar objęty planem</p>	<p>Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 4U/P, 6U/P</p> <p>Teren drogi publicznej klasy lokalnej KDL</p> <p>Tereny dróg wewnętrznych 3KDW, 5KDW, 6KDW</p>	-	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Gminy Stęszew uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew nie przewiduje na obszarze objętym projektem planu, obszarów w ramach których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną „z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące oraz zakazuje się</p>

			<i>prawniczą, która pozwala spojrzeć na temat z szerszej perspektywy.”</i>		tiret dwa projektu uchwały: „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się (...) elementy infrastruktury technicznej (...) energia elektryczna (...) z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zakazuje się wykorzystania energii wiatru”				wykorzystania energii wiatru”. Powyższy zapis oznacza, że możliwa jest lokalizacja wolnostojących urządzeń wytwarzających energię OZE o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW. Natomiast ograniczenie 100 kW nie dotyczy wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki oraz urządzeń innych niż wolnostojące. Art. 2 ust 1 pkt 20a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje, iż przez „urządzenia inne niż wolnostojące” należy rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku. Wobec powyższego planem ograniczona jest moc tych źródeł energii, które są rozmieszczane na gruncie. Źródła energii, które są rozmieszczane na budynku, np. na dachu, nie podlegają ograniczeniu.	
2.			<b>Uwaga dotycząca zakazu składowania, zbierania, przetwarzania i wykorzystywania odpadów produkcyjnych do dalszego etapu produkcyjnego.</b>  <i>„2. W paragrafie 6 pkt. 7 jest mowa o zakazie budowy stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów oraz składowaniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania. Nasza firma posiada oddział w Drożdżycach, w którym odpady produkcyjne są składowane, przetwarzane i wykorzystywane do dalszego etapu produkcyjnego. W naszym rozumieniu, plan zagospodarowania uniemożliwia taką działalność również w Stęszewie na wskazanych działkach. Oczywiście rozumiemy zamysł zabezpieczenia terenów objętych planem przed np. wysypiskiem śmieci, co jak najbardziej popieramy. Niemniej jednak w naszym przypadku mówiąc o zbieraniu i składowaniu odpadów mamy na myśli odpady poprodukcyjne, które podlegają recyklingowi i zostaną</i>	Obszar objęty planem	§ 6 pkt 7 projektu uchwały: „zakaz budowy stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów oraz składowaniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury	X	X	-	X	<b>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</b> <b>Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej dopuszczenia składowania odpadów.</b> <b>Uwaga została uwzględniona po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, w części dotyczącej możliwości magazynowania, przetwarzania i wykorzystywania odpadów produkcyjnych do dalszego etapu produkcyjnego.</b>  W projekcie planu zakazuje się przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów oraz składowaniem odpadów. Wyjątkiem jest zbieranie odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.



	<p>wykorzystane ponownie. Jest to zgodne z zasadami Gospodarki o Obiegu Zamkniętym. Zakładamy, że w przyszłości może pojawić się potrzeba wybudowania takiej instalacji na terenie działek, których jesteśmy właścicielami, aby spełnić rygorystyczne wymogi z zakresu przywracania do obiegu surowców wtórnych. Bardzo prosimy o ponowne pochylenie się nad projektem planu zagospodarowania przestrzennego i naniesienia poprawek. Będziemy ogromnie wdzięczni za pozytywne rozpatrzenie naszej prośby.”</p>		<p>drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.”</p>			<p>Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2022 r. poz. 699), kiedy mowa o:</p> <p>„6) <b>odpadach</b> – rozumie się przez to każdą substancję lub przedmiot, których posiadacz pozbywa się, zamierza się pozbyć lub do których pozbycia się jest obowiązany;”</p> <p>„34) <b>zbieraniu</b> odpadów – rozumie się przez to gromadzenie odpadów przed ich transportem do miejsc przetwarzania, w tym wstępne sortowanie nieprowadzące do zasadniczej zmiany charakteru i składu odpadów i niepowodujące zmiany klasyfikacji odpadów oraz tymczasowe magazynowanie odpadów, o którym mowa w pkt 5 lit. b.”</p> <p>„5) <b>magazynowaniu</b> odpadów – rozumie się przez to czasowe przechowywanie odpadów obejmujące:</p> <p>a) wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,</p> <p>b) tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,</p> <p>c) magazynowanie odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;”</p> <p>„25) <b>składowisku odpadów</b> – rozumie się przez to obiekt budowlany przeznaczony do <b>składowania</b> odpadów;”</p> <p>„21) <b>przetwarzaniu</b> – rozumie się przez to procesy odzysku lub unieszkodliwiania, w tym przygotowanie poprzedzające odzysk lub unieszkodliwianie;”.</p> <p>W uwadze mowa o możliwości składowania, przetwarzania i wykorzystywania do dalszego etapu produkcyjnego odpadów produkcyjnych, a także o zbieraniu i składowaniu odpadów.</p> <p>Biorąc pod uwagę ww. ustawę, zgodnie z którą składowanie odpadów odbywa się na składowisku odpadów, uznano, że na obszarze objętym projektem planu odpady poprodukcyjne mogą być wykorzystywane ponownie, ale bez ich składowania.</p> <p>Dla ucytelnienia zapisów projektu planu miejscowego, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dając możliwość</p>
--	--	--	---	--	--	---

										dalszego prowadzenia działalności, zapisy projektu planu zmodyfikowano, nie dopuszczając składowania odpadów. Składowisko odpadów nie jest pożądane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań miasta Stęszew. Jak mowa w ww. ustawie, składowanie odpadów odbywa się na składowisku odpadów.
3.	21.06.2022r	x	<p><b>Uwaga dotycząca zakazu lokalizacji dla wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.</b></p> <p><b>Ustanowienie nieuzasadnionego zakazu lokalizacji instalacji fotowoltaicznej narusza konstytucyjną ochronę własności oraz zasadę proporcjonalności.</b></p> <p><i>(...) niniejszym wnoszę o zmianę w projekcie planu - § 23 pkt 2 lit. d tiret dwa poprzez usunięcie postanowienia dotyczącego zakazu lokalizacji dla wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.</i></p> <p><i>Uzasadnienie</i></p> <p><i>I. Naruszenie konstytucyjnej ochrony własności oraz zasady proporcjonalności poprzez ustanowienie nieuzasadnionego zakazu lokalizacji instalacji fotowoltaicznej. W odniesieniu do zakazu lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wskazanego w § 23 pkt 2 lit. d tiret dwa projektu planu miejscowego, należy zauważyć, że zakaz ten nie został uzasadniony. Takie postanowienie należy uznać za naruszające konstytucyjną ochronę własności oraz zasadę proporcjonalności poprzez ustanowienie w planie miejscowym zakazu lokalizacji wolnostojącej instalacji fotowoltaicznych o mocy ponad 500 kW nie uzasadniając powyższego zakazu, mimo takiego obowiązku w tym zakresie. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych:</i></p> <p><i>„Rację zatem ma skarżąca kasacyjnie Spółka, że przepis § 9 ust. 1 pkt 8 i 9 uchwały, a w konsekwencji również § 162 ust. 2 pkt 3 godzi w konstytucyjne prawo własności i równą jego ochronę (art. 64 ust. 1 i 2) oraz zasadę proporcjonalności wyrażoną w art. 31 ust. 3 ustawy zasadniczej. Plan miejscowy określa sposób korzystania z własności nieruchomości na terenie nim objętym. Rada gminy, uchwalając plan miejscowy, dokonuje "ingerencji w uprawnienia właścicielskie, która jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu, a w konsekwencji każde wyznaczenie w planie miejscowym dodatkowych granic wykonywania prawa własności musi być adekwatnie</i></p>	Obszar objęty planem	§ 23 pkt 2 lit. d tiret dwa projektu uchwały: „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się (...) elementy infrastruktury technicznej (...) energia elektryczna (...) z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się wolnostojące h urządzeń wytwarzających h energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zakazuje się wykorzystania energii wiatru”.	-	X	-	X	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Konieczność zawarcia w planie miejscowym ustaleń dotyczących mocy odnawialnych źródeł energii wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Gminy Stęszew uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew nie przewiduje na obszarze objętym projektem planu, obszarów w ramach których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w energię elektryczną „z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące oraz zakazuje się wykorzystania energii wiatru”.</p> <p>Powyższy zapis oznacza, że możliwa jest lokalizacja wolnostojących urządzeń wytwarzających energię OZE o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW.</p> <p>Natomiast ograniczenie 100 kW nie dotyczy wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki oraz urządzeń innych niż</p>

		<p>szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione (Wyrok NSA z dnia 22 kwietnia 2009 r., sygn. II OSK 1510/08, LEX nr 597314; wyrok NSA z dnia 8 kwietnia 2009 r., sygn. II OSK 1468/08, "Wspólnota" 2009, nr 19, s. 44).<sup>1</sup>”.</p> <p>Należy również zauważyć, że obowiązek uzasadnienia zakazu dla instalacji OZE wynika wprost z art. 15 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 3 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, dalej: UPZP). Przepisy te stanowią obowiązek przedstawienia w uzasadnieniu metod realizacji wymagań z art. 1 ust. 2 i 4, a więc między innymi uwzględnienia wymagań ochrony środowiska oraz prawa własności. Natomiast zakaz o którego usunięcie wnoszą narusza prawo do dysponowania własnością oraz jest niekorzystny dla środowiska. Z tego powodu uzasadnienie powinno zawierać dane, które są podstawą prezentowania projektu planu w takim kształcie. W przeciwnym przypadku mamy do czynienia z pozorami uzasadnienia. Ponadto z powodów opisanych poniżej trudno sobie wyobrazić sensowne uzasadnienie zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze słońca.</p> <p>Ponadto należy zauważyć, że konieczna jest promocja OZE ze względu na zmiany klimatu oraz rosnące ceny energii. Podkreślone jest to w programie Komisji Europejskiej REPowerEU który zakłada, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od 2026 roku obowiązkowa ma być instalacja fotowoltaiki na wszystkich nowych obiektach publicznych i komercyjnych o powierzchni użytkowej ponad 250 m<sup>2</sup>;</li> <li>- od 2027 roku obowiązek ma objąć istniejące budynki publiczne i komercyjne o powierzchni użytkowej ponad 250 m<sup>2</sup>;</li> <li>- natomiast od roku 2029 obowiązek montażu fotowoltaiki ma objąć wszystkie nowe domy<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Trzeba także podkreślić, że projektowany plan miejscowy przeznaczony głównie na cele przemysłowe. Jest zupełnie niezrozumiałe dlaczego na terenach przemysłowych miałaby być wyeliminowana produkcja energii elektrycznej ze słońca. Współcześnie ze względu na ceny energii takie rozwiązanie może wręcz warunkować aktywizację przemysłową. Produkcja energii ze słońca – co wydaje się oczywiste – w żaden sposób nie koliduje z przeznaczeniem terenu ogólnie na cele przemysłowe.</p> <p>W związku z powyższym zakaz lokalizacji instalacji OZE w szczególności na terenach produkcyjnych nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>II. Błędna wykładnia art. 10 ust. 2a w zw. z art. 15 ust. 3 pkt 3a UPZP</p> <p>W odniesieniu do wskazania art. 10 ust. 2a UPZP jako podstawy do wprowadzenia zakazu w planie miejscowym, można zauważyć, że niekiedy organy interpretują art. 10 ust. 2a oraz art. 15 ust. 3 pkt 3a UPZP w taki sposób, że jeśli w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie zamieszczono obszarów pod</p>					<p>wolnostojące.</p> <p>Art. 2 ust 1 pkt 20a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje iż przez „urządzenia inne niż wolnostojące” należy rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku.</p> <p>Wobec powyższego planem ograniczona jest moc tych źródeł energii, które są rozmieszczane na gruncie. Źródła energii, które są rozmieszczane na budynku, np. na dachu, nie podlegają ograniczeniu.</p> <p>Takie rozwiązanie pozwala na aktywizację przemysłową.</p> <p>Podsumowując, ograniczenie mocy wolnostojących urządzeń wytwarzających energię jest uzasadnione.</p> <p>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew, został sporządzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587). Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), które uchyliło ww. rozporządzenie z 2003 r. dotyczy opracowań planistycznych podjętych po dniu wejścia w życie tego rozporządzenia.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--

*budowę wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, budowa wolnostojącej instalacji fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 500 kW nie jest dopuszczalna. Jednakże jest to interpretacja nieprawidłowa, gdyż w przeważającej większości w orzecznictwie sądów administracyjnych można się spotkać ze stanowiskiem odmiennym. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny (dalej: „WSA”) w Kielcach w dwóch różnych wyrokach o sygn. akt II SA/Ke 142/17 i II SA/Ke 139/17: „Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3a Upzp w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Przepis art. 10 ust. 2a stanowi zaś, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (m.in. elektrownie fotowoltaiczne), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Treść ww. przepisów w żadnym stopniu nie uprawnia do twierdzenia, że jeżeli takie obszary nie zostały w studium, a następnie w planie miejscowym wyznaczone, to na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi nie można lokować tego rodzaju urządzeń o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych. Gdyby bowiem taka była wola ustawodawcy, to zawarłby w tym względzie podobne unormowanie jak w odniesieniu do obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dla których art. 10 ust. 3a i 3b Upzp wprost przewiduje możliwość ich lokalizacji wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania . przestrzennego. W odniesieniu do urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW takiego przepisu brak. W konsekwencji, gdy takie obszary nie zostały wskazane, to dopuszczalność inwestycji należy ocenić biorąc pod uwagę treść obowiązującego planu miejscowego. Gdy w świetle jego unormowań brak jest zakazu lokalizacji takiej inwestycji i ewentualnie wyznaczonej dla niej strefy ochronnej, to brak jest podstaw do odmowy wydania (z punktu widzenia zapisów planu) zgody na realizację przedsięwzięcia.”<sup>3</sup>*

*Podobnie orzekł również WSA w Warszawie w sprawie o sygnaturze VII/SA/Wa2784/19. Zgodnie z wyrokiem Sąd orzekł, że: „(...)w pełni popiera stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, wyrażone w wyroku z 24 czerwca 2016 r., sygn. akt II SA/GI 248/16, zgodnie z którym jeżeli obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zostaną w studium wyznaczone, to wówczas w treści*

uchwalonego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania powinny być określone zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. granice terenów pod budowę tego typu urządzeń i ewentualnie ich stref ochronnych. W żadnym wypadku nie oznacza to jednak, że jeżeli takie obszary nie zostały w studium, a następnie w planie zagospodarowania wyznaczone, to na terenach objętych obowiązującymi planami zagospodarowania nie można lokować tego rodzaju urządzeń i ich stref ochronnych. Gdyby taka była wola prawodawcy to zawarłby w tym względzie podobne unormowania jak w odniesieniu do obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (art. 10 ust. 36 u.p.z.p.). W konsekwencji, gdy takie obszary nie zostały wskazane to dopuszczalność takiej inwestycji należy ocenić biorąc pod uwagę treść obowiązującego planu zagospodarowania. Gdy w świetle jego unormowań brak jest zakazu lokalizacji takiej inwestycji i ewentualnie wyznaczonej dla niej strefy ochronnej, to brak byłoby podstaw do odmowy wydania (z punktu widzenia unormowań planu) zgody na realizację takiego przedsięwzięcia.”<sup>4</sup>

Sąd kontynuując uzasadnienie wskazał, że: „Podkreślić należy, że z przepis art. 10 ust. 2a u.p.z.p. jest skierowany do rady gminy i wynika z niego obowiązek rady gminy wyznaczania tych obszarów i stref ochronnych. Przepis ten nie jest skierowany do inwestora i nie może skutkować wobec negatywnie wobec niewyznaczenia omawianych obszarów i stref. %.”<sup>5</sup>

Analizując przepisy UPZP należy również zwrócić uwagę na brak obowiązku wyznaczania stref ochronnych dla instalacji fotowoltaicznych, ze względu na brak oddziaływań takich instalacji, a więc brak jest kryteriów pozwalających na określenie granic stref. Tak też orzekł WSA w Warszawie, w przywołanym już wcześniej wyroku (sygn. akt VII/SA/Wa 2784/19).

Sąd wywiódł, iż: „Zwrócić również należy uwagę na treść wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 23 marca 2016 r., sygn. akt IV SA/Po 1053/15, który stwierdził, że skoro instalacje fotowoltaiczne nie oddziałują w żaden sposób na otoczenie, to brak jest podstaw do uznania, że zachodzi konieczność wyznaczenia strefy ochronnej. W sytuacji braku oddziaływania nie wiadomo jakimi kryteriami miałby się kierować organ przy wyznaczeniu takich stref ochronnych. W ocenie składu orzekającego sformułowanie „w zależności od potrzeb” nie odnosi się wyłącznie do decyzji o wyznaczeniu terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, ale również do ich stref ochronnych.”<sup>6</sup>

Należy jednak zauważyć, że aby zrealizować przedsięwzięcie polegające na budowie urządzeń OZE, mimo braku wymogu, aby urządzenia te były przewidziane w studium oraz w planie to teren, na którym mają być zlokalizowane musi mieć przeznaczenie produkcyjne. Zatem przepisy te dają możliwość organom gminy wyznaczania obszarów (art. 10 ust. 2a UPZP) oraz określenia w zależności od potrzeb (art. 15 ust. 3 pkt 3a

UPZP) miejsc lokalizacji OZE. Należy to rozumieć jako dodatkową możliwość na wypadek, gdyby organy chciały ustalić przeznaczenie terenów tylko pod ten jeden rodzaj produkcji. Ustawa upoważnia więc do wyselekcjonowania rodzaju produkcji, inaczej mówiąc - do zawężenia przeznaczenia terenu. Ma to sens, gdyż co do zasady określając przeznaczenie terenu nie powinno się zawężać rodzaju działalności mieszczącej się w danym przeznaczeniu. Ponadto taka interpretacja jest spójna z ratio legis prezentowanym w pracach komisji sejmowej:

„Jeżeli chodzi o rt.. 2, to również było dużo zastrzeżeń dotyczących przede wszystkim skutków finansowych dla gmin, które byłyby zmuszone do poszukiwania źródeł odnawialnych, do ich analizowania i lokalizowania, czyli właściwie musiałyby wykonać bardzo dużo czynności, które należą w tej chwili do inwestorów prywatnych lub też do Skarbu Państwa. Takie obciążenia finansowe często dla gmin byłyby zbyt duże.

W związku z tym podkomisja nie przyjęła również regulacji art. 2, jeśli chodzi o obowiązkowość umieszczania i lokalizowania tych źródeł, natomiast przeniosła to do obszaru fakultatywnego. Jeśli gmina chce, to może takie badania zrobić, może również wskazać zarówno w studium, jak i w planie miejscowym, gdzie są takie tereny, gdzie chce zaplanować farmy wiatrowe, biogazownie czy też inne obiekty związane z produkcją energii i jak chce je wykorzystać.”<sup>7</sup>

Należy, podkreślić, że inwestycja polegająca na montażu paneli fotowoltaicznych nie oddziałuje negatywnie na ludzi i środowisko - wręcz przeciwnie – ogranicza emisje gazów cieplarnianych. Znajduje to wyraz we wprowadzonym w art. 10 ust. 2a UPZP wyjątku dotyczącym urządzeń innych niż wolnostojące oraz w przepisach dotyczących mikroinstalacji. Ze wskazanych przepisów wynika bowiem wprost, że ustawodawca nie widzi przeszkód, aby urządzenia były instalowane na obiektach, w których przebywają ludzie. Potwierdzenie to znajduje również miejsce w przywołanym już wcześniej wyroku WSA w Białymstoku. Jak słusznie wskazał Sąd:

„Na marginesie Sąd pragnie zauważyć (czego zdaje się nie doceniają organy decyzyjne), że pozyskiwanie energii z farm fotowoltaicznych nie szkodzi środowisku naturalnym, jest zgodne z prawem krajowym i unijnym a także z ogólnie pojętym interesem społecznym”.<sup>8</sup>

Analizując przepisy UPZP należy zauważyć brak obowiązku wyznaczenia stref ochronnych dla instalacji fotowoltaicznych, ze względu na brak oddziaływań takich instalacji, a więc brak jest kryteriów pozwalających na określenie granic sfer. Tak też orzekł WSA w Warszawie:

„Zwrócić również należy uwagę na treść wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 23 marca 2016 r., sygn.. akt IV SA/Po 1053/15, który stwierdził, że skoro instalacje fotowoltaiczne nie oddziałują w żaden sposób na otoczenie, to brak jest podstaw do

uznania, że zachodzi konieczność wyznaczenia strefy ochronnej. W sytuacji braku oddziaływania nie wiadomo jakimi kryteriami miałby się kierować organ przy wyznaczeniu takich stref ochronnych. W ocenie składu orzekającego sformułowanie „w zależności od potrzeb” nie odnosi się wyłącznie do decyzji o wyznaczeniu terenów pod budowę urzędów, o których mowa w rt. 10 ust. 2a, ale również do ich stref ochronnych”.<sup>9</sup>

III. Bezprawne wyłączenie określonego rodzaju działalności produkcyjnej, tj. produkcji energii elektrycznej z OZE na terenach, które są przeznaczone na wykorzystywanie do celów produkcyjnych  
Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839) zabudową przemysłową jest również zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą. Należy więc uznać, że produkcja energii jest jednym z rodzajów działalności produkcyjnej, która może być lokalizowana na terenach przemysłowych.

Ponadto zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404, dalej: Obecne rozporządzenie):

„Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.”

Natomiast projekt planu miejscowego został sporządzony w związku z uchwałą nr VI/44/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 27 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew. W związku z tym projekt planu miejscowego powinien być zgodny z poprzednim rozporządzeniem, a więc rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587, dalej: Rozporządzenie). Rozporządzenie to nie daje podstawy do selekcjonowania rodzajów dopuszczalnej produkcji, które miałyby być w planie miejscowym określane. Stanowisko to znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych:

„Zgodnie z art. 87 ust. 1 i 2 Konstytucji RP hierarchia źródeł prawa w polskim porządku prawnym przedstawia się następująco: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia, a także na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego. Te ostatnie, stosownie do art. 94 Konstytucji RP ustanawiane mogą być jedynie na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie i stanowią tzw. podstawowe źródła prawa. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego wskazuje się, iż określone w

art. 94 Konstytucji wymogi wydawania aktów prawa miejscowego dają organom je wydającym pewien zakres swobody w ich stanowieniu (zob. wyrok TK z 8 lipca 2003 r. w sprawie P. 10/2002). Nie jest jednak dopuszczalne, aby normy prawne zawarte w aktach prawa miejscowego nie znajdowały podstawy (podmiotowej i przedmiotowej) w przepisach ustawy, lub żeby zakresem regulacji wychodziły poza granice przedmiotowego ustawowego upoważnienia, jak w ocenie Sądu ma to miejsce w niniejszej sprawie. (...). Według trafnie przytoczonego przez skarżącego wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 maja 1988 r., sygn. akt IV SA 302/88 (ONSA z 1988 r, Nr 2, poz. 67), "miejscowy plan zagospodarowania . przestrzennego (ogólny lub szczegółowy), przeznaczając jakiś teren na cele produkcji rolnej, nie może zawierać zakazów lub nakazów, które wyznaczałyby rodzaj i sposób prowadzenia tej produkcji". Jak wskazuje dalej NSA w uzasadnieniu tego wyroku, "przepisy o planowaniu przestrzennym zawierają regulację, która ogranicza w pewnej mierze uprawnienia właściciela wynikające z art. 140 k.c. Na przykład możliwe jest przeznaczenie gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej, co powoduje, że właściciel wówczas nie może wykorzystać gruntu na inne cele. (...) Wprowadzenia takich ograniczeń prawa własności przez plan zagospodarowania przestrzennego nie przewidują przepisy obowiązującej ustawy z 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1984 r. Nr 35 poz. 185). (...). W konkluzji NSA stwierdza, że "plan zagospodarowania przestrzennego miasta G. M., będący aktem prawa miejscowego, wprowadzając wskazane wyżej ograniczenia, pozostaje w tej części w sprzeczności z przepisami ustawowymi i z tego względu ograniczenia te nie mogą stanowić podstawy wydania rozstrzygnięcia w zakresie zagospodarowania i wykorzystania gruntu". Podzielając przedstawione wyżej stanowisko Sąd zauważa, że pozostało ono aktualne także na tle przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.), przenosząc bowiem powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że upoważnienie przedmiotowe dla planów miejscowych (określenie kwestii, jakie w planie mogą być określone), znajduje się w art. 10 tej ustawy. Przepis ten określał katalog zagadnień, które mogą być zawarte miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, mający charakter fakultatywny; zagadnienia można określić tylko w zależności od potrzeb gminy." <sup>10</sup>

Pomimo, że wyrok ten dotyczy terenów o przeznaczeniu rolnym, należy odnieść go również do terenów produkcyjnych, gdyż odnosi się do przeznaczenia terenów w planie miejscowym.

Obecne rozporządzenie potwierdza powyższą interpretację, zarówno z pkt II jak i III. W Obecnym rozporządzeniu występują klasy przeznaczenia terenu, które dzielą się na poziomy:



kod klasy terenów	poziom 1			poziom 2			poziom 3		
	nazwa klasy przeznaczenia terenu	umieszczenie graficzne	symbolizacja	nazwa klasy przeznaczenia terenu	kod klasy przeznaczenia terenu	symbolizacja	nazwa klasy przeznaczenia terenu	kod klasy przeznaczenia terenu	symbolizacja
				2.4	UT	teren usług turystyki			
				2.5	UG	teren usług gastronomicznych			
				2.6	UZ	teren usług zdrowotnych i pomocy społecznej			
				2.7	UN	teren usług nauki			
				2.8	UE	teren usług edukacji	2.8.1	UEP	teren usług edukacji – szkoła podstawowa
							2.8.2	UEO	teren usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa
				2.9	US	teren usług sportu i rekreacji			
				2.10	UK	teren usług kultury i rozrywki			
				2.11	UR	teren usług kultury religijnej			
				2.12	UR	teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego			
				2.13	UA	teren usług biurowych i administracyjnych	2.13.1	UAB	teren usług biurowych
							2.13.2	UAA	teren usług administracyjnych
				3.1	PP	teren produkcji przemysłowej			
				R145 G100 B178			3.2.1	PEW	teren elektrowni wiatrowej
							3.2.2	PEF	teren elektrowni słonecznej
				3.3	PS	teren składów i magazynów			
				3.4	PR	teren przemysłu potrawnego			
				R225 G214 B233					
				R255 G255 B255			5.1.1	KDA	teren autostrady
							5.1.2	KDG	teren drogi ekspresowej
				5.1	KD	teren komunikacji drogowej publicznej	5.1.3	KDK	teren drogi główniej ruchu przyspieszonego
							5.1.4	KDG	teren drogi głównej

Zgodnie z powyższym fragmentem w ramach terenu produkcji mięsiw się teren produkcji energii, który może być podzielony na teren elektrowni wiatrowej czy słonecznej. Potwierdza to, że w analizowanym stanie prawnym możliwa jest lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych na gruntach przemysłowych bez względu na moc instalacji oraz na brak możliwości wyłączenia określonego rodzaju działalności produkcyjnej, tj. produkcji energii elektrycznej z OZE na terenach, które są przeznaczone na wykorzystywanie do celów produkcyjnych. Tereny produkcji energii mieszczą się bowiem w terenach produkcji. W związku z powyższym, wnoszę o uwzględnienie niniejszych uwag do projektu planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/431/2023

Rady Miejskiej Gminy Stęszew

z dnia 9 lutego 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW O SPOSOBIE REALIZACJI,  
ZAPISANYCH W PLANIE, 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. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu, są: budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz wykup, budowa i urządzenie części drogi publicznej klasy lokalnej.

**§ 2. 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie odbywał się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

3. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych i wieloletnich planów inwestycyjnych.

**§ 3. 1.** Finansowanie inwestycji opisanych w § 1 rozstrzygnięcia, 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 LXIV/431/2023

Rady Miejskiej Gminy Stęszew

z dnia 9 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

**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 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

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

Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), Burmistrz Gminy Stęszew przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, 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.

W uchwale zawarto zapis mówiący, że ustala się „nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach stref sanitarnych od cmentarza, leżącego poza granicami planu, zgodnie z przepisami

odrębnymi”. Zapis ten wynika z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 r. poz. 315), zgodnie z którym wyznaczono strefę sanitarną w odległości 150 m i 50 m od granic terenu cmentarza.

Odstąpiono od ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej oraz od ustaleń dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

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

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

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

W miejscowym planie na obszarze istniejącego gospodarstwa rolnego – fermy drobiu, wyznaczono teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym (RU), który jest zgodny z zapisami Studium. W tekście Studium znajduje się następujący zapis: „Dopuszcza się pozostawienie terenów rolnych i leśnych w planach miejscowych mimo wyznaczenia ich w studium pod zabudowę, a szczególności w przypadku nie uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”. Z uwagi na aktualne zagospodarowanie terenu, nie wystąpiono o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409):

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

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

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

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

Projekt ponownie przekazano do opiniowania i uzgadniania z wybranymi organami.

Decyzją z dnia 31 stycznia 2022 r. (znak: SZ.tr.602.24.2021) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,4462 ha gruntów rolnych klasy IIIb oraz nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 12,1305 ha gruntów rolnych klasy IIIb. Dla gruntów, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w planie miejscowym należałoby ustalić

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

Następnie skierowano projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i na podstawie 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 4 maja 2022 r. do 6 czerwca 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 6 czerwca 2022 r., uwagi przyjmowano do 21 czerwca 2022 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły uwagi, które rozstrzygnięciem Burmistrza Gminy Stęszew zostały w części uwzględnione. W związku z powyższym konieczne stało się powtórzenie części procedury planistycznej.

W związku z wprowadzonymi zmianami, projekt ponownie przekazano do opiniowania i uzgadniania z wybranymi organami.

Przed skierowaniem do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, ponownie poddano analizie kwestię nienaruszalności ustaleń planu ze Studium, w wyniku czego do projektu planu wprowadzono zmianę mającą na celu doprowadzenie zapisów projektu planu do zgodności ze Studium. Zmieniono zapis dotyczący odnawialnych źródeł energii, ponieważ dla przedmiotowego zagadnienia należy stosować przepisy art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1873).

Następnie ponownie skierowano projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i na podstawie 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 21 listopada 2022 r. do 19 grudnia 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 5 grudnia 2022 r., uwagi przyjmowano do 3 stycznia 2023 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 wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

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

Teren objęty planem znajduje się na obszarze, dla którego wykształcana jest nowa struktura przestrzenna i leży w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki

osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Planowana zabudowa stanowi poszerzenie terenów już zabudowanych. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zachowano kierując się zasadą rozwoju zrównoważonego i umożliwiając wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i wskazując konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W oparciu o wnioski Powiatowego Konserwatora Zabytków, sformułowano ustalenia w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono wymagania ochrony 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. 2020 poz. 1062 ze zm.). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadnianie zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa. Istotne były również walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, czy potrzeby interesu publicznego, które obok analiz: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prac studialnych, złożonych wniosków, były podstawą opracowania ostatecznej wersji projektu planu. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż dróg.

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

Jak to zostało przywołane powyżej, przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, dla projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Stęszew i Zamysłowo, gmina Stęszew, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.