

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
z dnia r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2020 poz. 293 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. 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębno, gmina Stęszew, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętego uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 marca 2019 r.

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

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębno, gmina Stęszew”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębno, gmina Stęszew;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębno, gmina Stęszew, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek garażowy z częścią gospodarczą lub budynek gospodarczy z częścią garażową;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) lokalu mieszkalnym integralnie związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wydzielony w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, przy czym powierzchnia użytkowa tego lokalu nie może być większa niż 100 m², a w obrębie jednej działki budowlanej nie może znajdować się więcej niż jeden taki lokal mieszkalny;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość krawędzi wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej

budynku i wiaty, usytuowanych na działce budowlanej, z tym że:

- a) powierzchnia całkowita budynku – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
- b) powierzchnia całkowita wiaty – oznacza powierzchnię wiaty wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie;
- 7) powierzchni zabudowy - przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynku i wiaty, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażona procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku – oznacza powierzchnię budynku wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiaty – oznacza powierzchnię wiaty wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN/U**,
 - b) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U/P**,
 - c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW**;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została wyznaczona na rysunku planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) gzymsów, okapów dachów oraz schodów zewnętrznych,
 - c) urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości maksymalnej do 5 m, za wyjątkiem granic z drogami;
- 5) dla istniejących budynków dopuszczenie robót budowlanych z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu, przy czym dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się roboty budowlane, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie odpadów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenie oznaczonym symbolem MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które

- zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska;
- 5) zakaz realizacji zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 6) zakaz budowy stacji przeładunku odpadów, przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów oraz składowaniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 54-25/142 w granicach, którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,
 - b) budynku usługowego,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego i wiaty,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 35° do 45°,
 - pokrycie: dachówką lub blachodachówką;
- 3) dla budynku usługowego:
 - a) wysokość: maksymalnie 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy,

- kąt pochylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
- pokrycie: dachówką lub blachodachówką;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°,
 - pokrycie: dachówką lub blachodachówką;
- 5) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,8,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 25%;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50%;
- 8) nakaz zapewnienia:
 - a) minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7,
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 600,0 m²,
 - b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, U/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 1000 m²,
 - g) terminali przeładunkowych i centrów logistycznych,
 - h) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,
 - i) zbiorników przemysłowych,
 - j) obiektów małej architektury,
 - k) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - l) portierni,
 - m) placów składowych,
 - n) dojazdów i dojazdów,
 - o) miejsc postojowych,
 - p) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zbiorników podziemnych i naziemnych na cele retencji wody, a w tym zbiorników przeciwpożarowych i wody deszczowej;
- 2) dopuszcza się usytuowanie lokalu mieszkalnego integralnie związanego z prowadzoną

działalnością gospodarczą, przy czym zakazuje się realizacji lokalu mieszkalnego jako samodzielnego budynku;

3) wysokość:

- a) do trzech kondygnacji nadziemnych,
- b) z zastrzeżeniem lit. c, nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
- c) budynków gospodarczo-garażowych i portierni: maksymalnie: 8,0 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego;

4) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

5) dachy:

- a) płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
- b) kąt pochylenia 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: 1,0,
- b) minimalna: 0,01;

7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;

9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każde trzy osoby zatrudnione w zakładzie produkcyjnym lub usługowym - jedno miejsce postojowe dla samochodów osobowych,
- b) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m²,
- b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

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

- 1) ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 (GZWP nr 144) Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) ochronę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

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

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna powierzchnia działek:
 - na terenie MN/U – 600,0 m²,
 - na terenie U/P – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - na terenie MN/U – 5,0 m,

- na terenie U/P – 16,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
- d) podane w lit. a - c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

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

- 1) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy lokalizacji przemysłu o zwiększonej ilości zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych;
- 3) przy zagospodarowywaniu obszaru uwzględniać wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz warunki dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 4) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia obowiązkiem zapewnienia rozwiązań zastępczych.

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

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

§ 16. W zakresie terenu drogi wewnętrznej **KDW** ustala się:

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

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe: przy zachowaniu przepisów odrębnych
 - do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
 - tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników bezodpływowych,
 - b) wody opadowe i roztopowe: odprowadzenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

- c) woda :
 - przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów technologicznych: z sieci wodociągowej,
 - przeznaczona do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z własnych zbiorników lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - d) energia elektryczna:
 - zaopatrzenie z sieci energetycznej,
 - dopuszczenie wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, za wyjątkiem źródeł energii wiatru;
 - e) gaz: z sieci gazowej;
 - f) ciepło: zaopatrzenie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa płynnego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru;
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

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

§ 20. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc uchwała Nr XI/81/2011 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Dębno i Dębienko, gmina Stęszew.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

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

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
Z DNIA R.**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 6 listopada 2019 r. na sesji Rady Miejskiej Gminy Stęszew uchwały Nr XVII/131/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew oraz uchwały Nr XXIV/180/2020 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 lipca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVII/131/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 2,91 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Dębno i Dębienko, gmina Stęszew – uchwała nr XI/81/2011 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 31 sierpnia 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 298 z 2011 r., poz. 4804). Według obowiązującego planu obszar ten przeznaczony jest częściowo pod zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, częściowo pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a częściowo pod teren rolniczy.

Opracowanie nowego miejscowego planu miało na celu zmianę przeznaczenia ww. terenu na tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz na fragmenty – na teren zabudowy mieszkaniowej. Konieczność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu wynika z potrzeb właściciela gruntu i ma na celu stworzenie możliwości dalszego rozwoju prowadzonej działalności gospodarczej.

W uchwale Nr XVII/131/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, określając położenie obszaru planu posłużono się nazwą miejscowości: Dębienko, gmina Stęszew. Na załączniku do uchwały z dnia 6 listopada 2019 r. posłużono się nazwą ulicy Czereśniowej, przy której leży obszar objęty planem. Dodać należy, iż w gminie Stęszew w miejscowości Dębienko, nie ma ulicy Czereśniowej, natomiast ulica o takiej nazwie jest w miejscowości Dębno. Z kolei obręb ewidencyjny Dębienko obejmuje grunty miejscowości Dębno i Dębienko. Dla ucyfrowienia określenia obszaru objętego pracami planistycznym, koniecznym było jednoznaczne określenie obszaru objętego planem. W związku z czym, w dniu 2020 r. Rada Miejska Gminy Stęszew podjęła uchwałę Nr/...../2020 w sprawie zmiany uchwały Nr XVII/131/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębienko, gmina Stęszew. Doprecyzowano nazwę miejscowości, w granicach której leży obszar planu na miejscowość Dębno.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew obszar planu został określony jako: tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów (U/P) oraz teren zabudowy mieszkaniowej (M). Dla niniejszego planu najważniejszymi zapisami są:

M – zabudowa mieszkaniowa:

1. Kierunek rozwoju:
 - a) podstawowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa,
 - b) uzupełniający – usługi publiczne oraz komercyjne, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, zabudowa rekreacji indywidualnej, tereny sportu, rekreacji, zieleni urządzonej, place zabaw, parkingi terenowe.
2. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i remont istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Zalecana minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki

budowlanej wynosi 50%.

4. Maksymalna wysokość budynków – 12 m.
5. Maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6 m.
6. Dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości 15 m.
7. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01-0,8.
8. Na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy lokalizować rozdzielnie, tak aby nie powodować konfliktów przestrzennych.
9. Zaleca się, aby budynki znajdujące się w obrębie jednej działki posiadały jednakową kolorystę elewacji.
10. Zakazuje się wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi.
11. Zaleca się stosowanie dachów dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe. Należy wykonywać dachy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci, o kącie nachylenia głównych połaci 35°-45°. Dopuszcza się zmianę wskaźnika kąta nachylenia głównych połaci dachu na etapie sporządzania planu miejscowego w zależności od charakteru istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy, ale dla poszczególnych zespołów zabudowy należy przyjąć wspólny wskaźnik w celu kształtowania ładu przestrzennego.
12. Zakazuje się grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami pełnymi, ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz z odpadów metalowych i blach od strony dróg publicznych.

U/P – zabudowa usługowa, produkcyjna, składów i magazynów:

1. Kierunek rozwoju – zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.
2. Zalecana minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej wynosi 20%.
3. Zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną.
4. Zaleca się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej.
5. Maksymalna wysokość budynków – 20 m.
6. Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01-1,0.
7. Zaleca się, aby budynki znajdujące się w obrębie jednej działki posiadały jednakową kolorystę elewacji.
8. Zakazuje się wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi.
9. Rodzaj dachu oraz jego parametry w zależności od rodzaju działalności, do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293) 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 2020 r., poz. 283), Burmistrz Gminy Stęszew przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działek objętych planem oraz mieszkańców okolicy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę

obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag/nie wpłynęły uwagi. W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stęszew. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy. Uchwalenie planu nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy, ponieważ wydatki te przewidziane zostały wcześniej, w jak dotąd obowiązującym planie. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju, wyznaczając powierzchnie biologicznie czynną. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy.

Jednocześnie zainwestowanie już obecne

W oparciu o wniosek Powiatowego Konserwatora Zabytków, sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny

dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Istotne były również walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności czy potrzeby interesu publicznego, które obok analiz: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prac studialnych, złożonych wniosków, były podstawą opracowania ostatecznej wersji projektu planu.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska Gminy Stęszew podjęła uchwałę Nr XXXI/327/2017 z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której określono stopień aktualności studium i miejscowych planów. W uchwale tej obszar objęty planem jest ujęty jako teren, dla którego obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania spełnia wymogi wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ww. uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Dębno i Dębienko, gmina Stęszew – uchwała nr XI/81/2011 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 31 sierpnia 2011 r. uznaje się za zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan w części stracił moc w związku z uchwałą nr XXXIX/334/2014 z 11 września 2014 r., w związku z czym ustalenia planu uznaje się za nieaktualne w zakresie objętym zmianą. Po wejściu w życie planu będącego obecnie w opracowaniu część ustaleń planu straci moc w zakresie nowych ustaleń. Rada w obecnej kadencji nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.

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

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Dębno, gmina Stęszew, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.