

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Różanej, ul. Chabrowej, ul. Sasankowej oraz ul. Malwowej, obręb Stęszew, gmina Stęszew

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

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Różanej, ul. Chabrowej, ul. Sasankowej oraz ul. Malwowej, obręb Stęszew, gmina Stęszew, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętego uchwałą Nr LXVII/460/2023 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 maja 2023 r.

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

§ 2. Częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Różanej, ul. Chabrowej, ul. Sasankowej oraz ul. Malwowej, obręb Stęszew, gmina Stęszew”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) mikroinstalacji – należy przez to rozumieć mikroinstalację w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość zewnętrznej krawędzi wiaty lub zewnętrznej, frontowej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 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) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki i wiaty, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku oraz zewnętrznych krawędzi zadaszenia wiat na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;**
- 2) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD;**
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR;**
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **IE.**

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację nowych budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) dopuszczenie wysunięcia takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - c) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny;
 - d) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy wiat śmietnikowych;
- 2) dla istniejących budynków i wiat dopuszczenie:
 - a) wykonywania robót budowlanych z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu, przy czym:
 - rozbudowa nie może przekraczać linii zabudowy ustalonych planem;
 - w sytuacji przekraczania linii zabudowy przez budynek lub wiatę podlegające robotom budowlanym nakaz zachowania zastanej linii zabudowy przez odbudowę, rozbudowę i nadbudowę;
 - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;
 - c) zachowania funkcji;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych;
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji;
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dla elewacji budynków:
 - a) zakaz stosowania:
 - odcieni różowego oraz fioletowego;
 - odpadów ceramicznych i szklanych;
 - b) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki elewacji dla budynków znajdujących się w obrębie jednej działki;

- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 6) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na działkach niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki określonej w planie, z wyjątkiem działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie lub wydzielonych przed uchwaleniem planu.

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

- 1) nakaz gospodarowania i gromadzenia odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, w tym poprzez eliminację potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 55-25/72, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych;
 - b) wiat;
 - c) dojść i dojazdów;
 - d) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
 - e) obiektów małej architektury;
 - f) urzędzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - g) urzędzeń wodnych;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty;
- 4) zakaz realizacji nowych budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, atrialnej, grupowej;
- 5) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie 11,0 m;
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej;
 - c) dach:

- na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką;
 - na terenie **6MN**: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°, pokrycie dachu: dowolne;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
- a) wysokość: maksymalnie 6,0 m;
 - b) dach:
 - na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**: dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie dachu: dachówką, blachą lub blachodachówką;
 - na terenie **6MN**: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°, pokrycie dachu: dowolne;
- 7) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 1,05;
 - b) minimalną: 0,01;
- 8) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 35%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej: 700 m²;
 - b) parametry określone w lit. a nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.
- § 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki **IE** ustala się:
- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
 - 2) maksymalną wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m;
 - 3) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,80;
 - b) minimalną: 0,01;
 - 4) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 80%;
 - 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.
- § 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami nakaz ochrony:
- 1) wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;
 - 2) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

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

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych na terenach MN:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a i b parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacji.

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

- 1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, przy zagospodarowywaniu obszaru;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej;
- 3) dla urządzeń wodnych:
 - a) nakaz zachowania urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem budowy lub wykonania urządzeń wodnych;
 - b) nakaz zachowania dostępu do urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakaz lokalizacji budynków i wiat na obszarze występowania urządzeń wodnych;
 - d) zakaz nasadzeń krzewów i drzew uniemożliwiających dostęp do urządzeń wodnych;
 - e) dopuszczenie likwidacji urządzeń wodnych, przeniesienia lub innych robót, przy czym wykonane roboty i nowe zagospodarowanie nie może doprowadzić do niekorzystnych zmian stosunków wodnych oraz szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarkę wodną;
- 4) dla systemu melioracyjnego nakaz zachowania oraz dopuszczenie budowy, przebudowy, przełożenia lub zastosowania innych rozwiązań zastępczych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów drogi dojazdowej i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, a także z dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której będzie lokalizowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 35,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie terenów drogi dojazdowej **1KDD**, **2KDD** ustala się:

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

- a) jezdni,
- b) chodników,
- c) dróg rowerowych,
- d) drogowych obiektów inżynierskich,
- e) miejsc parkingowych,
- f) obiektów małej architektury,
- g) tablic informacyjnych,
- h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- i) urządzeń wodnych,
- j) zieleni.

§ 16. W zakresie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** ustala się:

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

§ 17. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej:
 - a) ścieki komunalne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) wody opadowe i roztopowe: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - d) energia elektryczna:
 - z sieci energetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - e) gaz: z sieci gazowej,
 - f) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ze spalania paliwa ciekłego, gazowego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych dla uzbrojenia terenów, w tym w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. RÓŻANEJ, UL. CHABROWEJ, UL. SASANKOWEJ ORAZ UL. MALWOWEJ, OBRĘB STĘSZEW, GMINA STĘSZEW

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 2023 r.

SKALA 1:1000
0 10 20 40 m



Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew
SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ
- KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- WYMIAR

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
- OTULINY WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO,
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA.

INFORMACJA O ŹRÓDLE POCZĄTKU UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO, O KTÓREJ MOWA W ART. 40C UST. 3 USTAWY Z DNIA 17 MAJA 1989 R. PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE (DZ. U. Z 2021 R. POZ. 1990):
MAPA ZASADNICZA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POZNAŃSKIEGO
LICENCJA NR GKG.GZE.4007.122.2022_3021_P

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH PL-2000 STREFA 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 września 2023 r. do 29 września 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 14 września 2023 r., uwagi przyjmowano do 16 października 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Gminy Stęszew

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Teren opracowania jest uzbrojony, w związku z tym plan nie przewiduje nowych inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, do realizacji których gmina byłaby zobowiązana. Analizowany teren znajduje się przy drogach urządzonych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. W związku z zagospodarowaniem gruntów stwierdza się, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje zwiększenia kosztów, a dochody własne gminy pozostaną na dotychczasowym poziomie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej Gminy Stęszew

z dnia 2023 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 30 czerwca 2022 r. uchwały Nr LIII/372/2022 Rady Miejskiej Gminy Stęszew w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Różanej, ul. Chabrowej, ul. Sasankowej oraz ul. Malwowej, obręb Stęszew, gmina Stęszew. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 7 ha.

Obecnie dla części przedmiotowego terenu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą Nr XXXVI/226/98 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 20 marca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stęszew (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego z 1998 r. poz. 87) obszar przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (Z6/Mn). Uchwałą Nr XXIX/275/2002 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stęszew zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/152/93 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 listopada 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego z 1993 r. nr 16 poz. 191) (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2002 r. poz. 2634), zmienionej uchwałą Nr XXXVII/399/2006 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 26 października 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stęszew dla terenu położonego w rejonie ul. Mosińskiej - działka nr 1659/5 i część działki nr 1660/15, obszar przeznaczono na cele zabudowy jednorodzinnej (Z-MP), dróg dojazdowych (KD) i stacji transformatorowej (EE).

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

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, obszaru planu został określony jako zabudowa mieszkaniowa o charakterze miejskim, na którym podstawowym kierunkiem rozwoju jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniana przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi publiczne oraz komercyjne, nieuciążliwą działalność produkcyjną, rzemieślniczą, tereny sportu, rekreacji, zieleni parkowej, place zabaw. Ze względu na istniejącą zabudowę wyznaczono wskaźnik intensywności zabudowy inny niż wskazują zapisy studium. Jednak zapis w studium w brzmieniu: „*W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa jest zmiana zalecanych parametrów i wskaźników dotyczących użytkowania i zagospodarowania terenu.*” powoduje, że przyjęte w planie ustalenia zachowują zgodność.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), Burmistrz Gminy Stęszew przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem, mieszkańców gminy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s.27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt

prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany. Następnie skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 1 września 2023 r. do 29 września 2023 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 14 września 2023 r., uwagi przyjmowano do 16 października 2023 r. W ustawowym terminie 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 należą do zadań własnych 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. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności jest uwzględniona poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż dróg. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ograniczono możliwość realizacji nowych inwestycji szkodliwych dla środowiska, poprzez dopuszczenie realizacji tylko inwestycji celu publicznego, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. 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. 2022 r. poz. 2240). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie zasad zagospodarowania.

Rada Miejska Gminy Stęszew podjęła uchwałę Nr XLIV/315/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której określono stopień aktualności studium i miejscowych planów. W uchwale tej miejscowe plany, które obowiązywały dla przedmiotowego obszaru, zostały uznane za częściowo zrealizowane.

Przedstawiana uchwała nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy ze względu na generalne zachowanie funkcji na terenie objętym planem względem obowiązujących dotychczas planów, a także stanu faktycznego. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz

z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Różanej, ul. Chabrowej, ul. Sasankowej oraz ul. Malwowej, obręb Stęszew, gmina Stęszew, został skierowany przez Burmistrza Gminy Stęszew, do przedstawienia Radzie Miejskiej Gminy Stęszew.

- b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki i wiaty, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku oraz zewnętrznych krawędzi zadaszenia wiat na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR**;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **IE**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) lokalizację nowych budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia takich części budynku jak: okapy, gzymsy na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w obszarze zawartym między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny,
 - d) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy wiat śmietnikowych;
- 2) dla istniejących budynków i wiat dopuszczenie:
 - a) wykonywania robót budowlanych z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu, przy czym:
 - rozbudowa nie może przekraczać linii zabudowy ustalonych planem,
 - w sytuacji przekraczania linii zabudowy przez budynek lub wiatę podlegające robotom budowlanym nakaz zachowania zastanej linii zabudowy przez odbudowę, rozbudowę i nadbudowę,
 - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) zachowania funkcji;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) dla elewacji budynków:
 - a) zakaz stosowania:
 - odcieni różowego oraz fioletowego,
 - odpadów ceramicznych i szklanych,