

## Wyjaśnienia do Planu Zagospodarowania Przestrzennego działki nr 1681, obręb Stęszew

### Aktualności

Poniżej prezentujemy faktyczne możliwości zabudowy działki o nr ewidencyjnym 1681, obręb Stęszew.

Działka pod planem ma powierzchnię 27560 m<sup>2</sup>, w tym pod poszczególne funkcje przewidziano:

1. ok. 15000 m<sup>2</sup> pod zabudowę,
2. ok. 9000 m<sup>2</sup> pod zielen od strony WPN,
3. ok. 3000 m<sup>2</sup> pod poszerzenie drogi nad Lipno

Obecnie wszystkie parametry (zawarte w planie) należy odnosić do całej działki (bo nie jest jeszcze podzielona i nie wiadomo czy będzie) - czyli 30% zabudowy z 27560 to 8268 x 3 kondygnacje = 24804, zakładając, że ok. 30% tej powierzchni budynku to ściany, klatki schodowe itp. to (przy przyjęciu średniej powierzchni lokalu 70,0 m<sup>2</sup> i całkowitym braku lokali usługowych w budynku) wychodzi ok. 240 lokali mieszkalnych, ale jest to wielkość MAKSYMALNA, która nigdy nie zostanie osiągnięta ze względu na konieczność zapewnienia na tym samym terenie min. 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal, a parkingi mają swoje wymogi odnośnie powierzchni, odległości od okien, placów zabaw etc.

Gdybyśmy wydzielili faktyczny obszar pod zabudowę (działka 15000 m<sup>2</sup>) to wtedy te parametry (z planu) kształtowałyby się następująco: 15000x30% = 4500 x 3 kondygnacje = 13500 x 0,7 = 9450 podzielone przez 70,0 m<sup>2</sup> (dla średniego lokalu, przy braku lokali usługowych) = już tylko ok. 135 lokali mieszkalnych.

Poza tym - jeżeli przyjmiemy, że jednak w parterach budynków (zgodnie z planem) będą tylko lokale usługowe to jedna kondygnacja mieszkaniowa "odejdzie". Będą wówczas dwie kondygnacje lokali mieszkalnych (**czyli ok. 2/3 z ok. 135 = ok. 95 lokali**). Trzeba również pamiętać o min. 40% powierzchni biologicznie czynnej, która znacząco ogranicza możliwości parkingowe na tym terenie (a tym samym możliwą do osiągnięcia liczbę lokali mieszkalnych i usługowych).

Informacje w sprawie opinii Metropolii z 2018 r. dot. zmiany Studium dla spornej działki:

1. Komisja stwierdza, że przedłożona lokalna zmiana Studium jest nieistotna z punktu widzenia Metropolii - **Komisja odnosi się do niej jedynie ze względu na lokalizację w otulinie WPN;**

2. przywołana Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań bazuje na opracowaniu i danych z lat 2013- 2014 r. - obecne realia ekonomiczno-społeczne i środowiskowe są zupełnie inne;
3. parametry drogi dojazdowej oraz infrastruktura (pełna) są obecnie w pełni wystarczające do realizacji zabudowy o parametrach wskazanych w mpzp;
4. wzmocnienie korytarza ekologicznego będzie miało miejsce poprzez wprowadzenie całkowitego zakazu grodzenia terenu oraz prawie 1,0 ha pasa dodatkowej zieleni wzdłuż granicy z WPN;
5. bilans terenu jest w Studium sporządzony zgodnie z ówczesnymi wytycznymi dla urbanistów (2015 – 2016 r.);
6. nieprawdziwe (w świetle ustaleń mpzp) jest stwierdzenie o "całkowitym przekształceniu terenu" oraz wprowadzeniu "elementów uciążliwych i kolizyjnych w stosunku do istniejącego zagospodarowania" - paradoksalnie można nawet stwierdzić, że opracowując sporny mpzp wzięto pod uwagę powyższą opinię Metropolii i wprowadzono rozwiązania neutralizujące w/w zagrożenia.

Należy dodać, że gmina Stęszew dbała i dba o tereny „cenne przyrodniczo”. Warto tu wspomnieć m.in. o *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Tomice i Mirosławki (położonych w obrębach geodezyjnych Tomice, Mirosławki i Rybojedzko), gmina Stęszew*, procedowanym w latach 2009-2012r, który powstał dla ochrony terenów przyrodniczo cennych przy jeziorze Tomickim, a Gmina dwukrotnie musiała się mierzyć ze skargami właścicieli nieruchomości na tym terenie, w tym z dwoma skargami przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie. Protestujący przeciwko omawianemu MPZP nie pomogli również w roku 2018 - 2019, na szczęście, w skutecznej próbie powstrzymania budowy 24 budynków mieszalnych w zabudowie szeregowej (48 lokali mieszkalnych) na działce w centrum osiedla „kwiatowego” „za torami”. Teren ten stanowi bowiem łąkę i punkt odbioru wód opadowych z terenu tych osiedli. Kolejnym przykładem może być nie dopuszczenie przez gminę do niewłaściwego zagospodarowania terenu w rejonie ul. Czeresińskiej w Dębnie czy budowy na łąkach w Będlewie. Obecnie również podejmuje się wiele prób zagospodarowania takich terenów w Łodzi i Witoblu nad jeziorem Witobelskim i Dymaczewskim, czy w rejonie bazy ZHP we wsi Rybojedzko. W Łodzi nad jeziorem już funkcjonuje nielegalna zabudowa, a nikt z protestujących nie wspomaga Gminy w walce o pozostawienie tych obszarów w stanie pierwotnym, niezainwestowanym.

**KALENDARIUM – PROCEDURA PLANISTYCZNA**  
zmiana Studium i opracowanie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego  
dla działki o nr ewid. 1681, obręb Stęszew,

DATA	CZYNNOŚĆ	UWAGI
13.06.2017r	przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki	uchwała Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr XXVII/278/2017 dostępna w Biuletynie Informacji Publicznej
20.10.2017r – 14.11.2017r	obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do w/w zmiany Studium i możliwości składania wniosków	zamieszczono w Głosie Wielkopolskim (25.10.2017r) oraz na tablicy ogłoszeń urzędu (w dniach 20.10-14.11.2017r), <b>BRAK WNIOSKÓW od osób prywatnych,</b>
26.04.2018r	uzgodnienie projektu w/w zmiany Studium przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Poznaniu	znak WPN-II.610.42.2018.KŁ z dnia 26.04.2018r
14.08.2018r	uzgodnienie projektu w/w zmiany Studium przez Dyrektora Wielkopolskiego Parku Narodowego (po uwzględnieniu w projekcie uwag WPN z dnia 18.04.2018r)	postanowienie 19/2018 z dnia 10.08.2018r
26.11.2018r – 07.01.2019r	obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu w/w zmiany Studium i możliwości składania uwag/wniosków, oraz o dyskusji publicznej w dniu 07.01.2019r o godz. 16.00	zamieszczono w Głosie Wielkopolskim (13.11.2018r), w Biuletynie Informacji Publicznej (08.11.2018r) oraz na tablicy ogłoszeń urzędu, <b>BRAK UCZESTNIKÓW w trakcie dyskusji, BRAK UWAG I WNIOSKÓW,</b>
28.03.2019r	uchwalenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki	uchwała Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr VII/53/2019 dostępna w Biuletynie Informacji Publicznej
26.06.2019r	przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki	uchwała Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr X/94/2019 dostępna w Biuletynie Informacji Publicznej

22.07.2019r – 12.08.2019r	obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania w/w mpzp oraz możliwości składania wniosków	zamieszczono w Głosie Wielkopolskim (22.07.2019r), w Biuletynie Informacji Publicznej (19.07.2019r) oraz na tablicy ogłoszeń urzędu (w dniach 22.07-12.08.2019r), <b>BRAK WNIOSKÓW od osób prywatnych,</b>
20.10.2020r	pozytywne zaopiniowanie projektu w/w mpzp przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Poznaniu	zn. WOO-III.410.513.2020.PW.1 z dnia 20.10.2020r
04.01.2021r	uzgodnienie projektu w/w mpzp przez Dyrektora Wielkopolskiego Parku Narodowego (po uwzględnieniu w projekcie uwag WPN z dnia 20.10.2020r i 02.12.2020r)	uzgodnienie w trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ówczesznie Dz.U. z 2020r, poz. 293, z późniejszymi zmianami)
06.04.2021r – 24.05.2021r	obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu w/w mpzp i możliwości składania uwag/wniosków, oraz o dyskusji publicznej w dniu 26.04.2021r o godz. 16.00	zamieszczono w Głosie Wielkopolskim (27.03.2021r), w Biuletynie Informacji Publicznej (25.03.2021r) oraz na tablicy ogłoszeń urzędu (w dniach 25.03-24.05.2021r), <b>BRAK UCZESTNIKÓW w trakcie dyskusji, UWAGI w ostatnim dniu terminu wniosło 5 OSÓB</b> spoza terenu objętego opracowaniem mpzp,
15.03.2021r i 22.06.2021r	skarga i rozszerzenie skargi (osoba fizyczna) w sprawie zatwierdzonej zmiany Studium dla przedmiotowej działki (uchwała Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr VII/53/2019 z dnia 28.03.2019r)	wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 13.09.2021r – sygn. akt II SA/Po 305/21, <b>SKARGA ZOSTAŁA ODRZUCONA W CAŁOŚCI</b>
09.07.2021r	petycja do Rady Miejskiej Gminy Stęszew w sprawie wycofania w/w zmiany Studium oraz projektu mpzp	petycja nie została uwzględniona w całości – uchwała Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr XL/293/2021 z dnia 30.09.2021r

