Rada Miejska
Gminy Stęszew

**Uchwała Nr XXIII/226/2008**
**Rady Miejskiej Gminy Stęszew**
**z dnia 29 grudnia 2008r**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej dla fragmentu wsi Trzebaw gmina Stęszew.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r, zmiany: Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003r, Dz. U. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492 z 2004r, Dz. U. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 z 2005r, Dz. U. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.1635 z 2006r, Dz. U. Nr 127 poz. 880 z 2007r, Dz. U. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 z 2008r), **Rada Miejska Gminy Stęszew** uchwala, co następuje:

**§1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej dla fragmentu wsi Trzebaw.

1. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały nr XXVII/394/2006 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 26.10.2006r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej dla fragmentu wsi Trzebaw.
2. Zakres ustaleń planu jest zgodny z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/370/2006 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 sierpnia 2006r – wyrys ze studium przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1.

**§2.** Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

**§3.** Integralną częścią planu są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z rysunkiem fragmentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew w skali 1:5000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych– załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## Dział I
## Przepisy ustaleń ogólnych

**§4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Stęszew, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
4) **funkcji terenu** – określenie to jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenu wyznaczonego na rysunku planu,
7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu, wyrażoną w procentach,

8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów,

9) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie, dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami,

10) **zieleni ekologicznej** – należy przez to rozumieć obszary zieleni objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy – Prawo Ochrony Środowiska,

11) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

12) **wysokości obiektu** - należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do kalenicy bądź gzymsu,

13) **urządzenia sportowo – rekreacyjne** – należy przez to rozumieć urządzenia zaspakajające potrzeby sportowo – rekreacyjne właściciela działki,

14) **tereny obszarów nasadzeń drzew i krzewów zimozielonych** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej,

15) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%,

16) **gminny pas infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć tereny przyległe do pasów drogowych przeznaczone pod uzbrojenie terenu do potrzeb projektowanego osiedla.

**§5.** Przedmiot i zakres planu.
Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

**§6.** Obszar objęty planem.
1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 32,0 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt 1 położony jest w północno – wschodniej części gminy Stęszew, we wsi Trzebaw, na obszarze terenów otwartych przyległych do strefy koncentracji zainwestowania wsi.

**§7.** 1. Granice uchwalenia planu obejmują obszar zawarty pomiędzy drogami nr ewidencyjny 186 i 173 oraz 100 metrowy pas po zachodniej stronie drogi nr ewid. 173 zgodnie z rysunkiem planu.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt. 1.

## Dział II
## Ustalenia szczegółowe.

### Rozdział 1
### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania.

**§8.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) Granica uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) Przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym,
5) Granice terenu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia określone w §17.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią objaśnienia zapisów graficznych i mają charakter orientacyjny.
   1) teren lokalizacji obiektów kubaturowych wymienionych w §19,
   2) tereny obszarów położonych w obrębie działek stanowiące enklawy leśne,
   3) projektowane nasadzenia drzew przydrożnych,

**§9.** Na obszarze objętym planem ustala się podstawowe przeznaczenie terenu.
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**
   2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/MN.**
   3) Tereny zabudowy zagrodowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/U.**
   4) Tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM.**
   5) Tereny usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK,**
   6) Tereny dróg powiatowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP,**
   7) Tereny dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG,**
   8) Tereny dróg wewnętrznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW,**
   9) Teren drogi wewnętrznej – dojazdowej do pól, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWp,**
   10) Tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx,**
   11) Tereny zieleni ekologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN/*WS*,** obejmują tereny łąk, rowów i wód powierzchniowych,
   12) Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL,**
   13) Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczono na rysunku planu symbolem **E.**
   14) Tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną realizowaną przez gminę oznaczone na rysunku planu symbolem **IT.**

## Rozdział 2
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§10.** 1. Zagospodarowanie terenów działek powinno spełniać następujące warunki:
   1) budynki mieszkalne i gospodarcze należy lokalizować w głębi działek na obszarach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   2) należy stosować wskaźniki określone w §19,
   3) w granicach działek należy realizować obszary nasadzeń drzew i krzewów zimozielonych,
   4) w zakresie sytuowania budynków mieszkalnych ustala się nakaz ich lokalizowania zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
2. Nakaz wykonania nasadzeń zielenią średnią i wysoką wzdłuż dróg publicznych i przejść pieszych, celem podniesienia walorów krajobrazowych terenu.
3. Na obszarze projektowanego osiedla zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów.
4. Zakaz budowy ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych.

## Rozdział 3
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§11.** 1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze Wielkopolskiego Parku Narodowego – tj. w obszarze objętym najwyższą formą ochrony przyrody i jednocześnie w projektowanym obszarze NATURA 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk SOO i obszar specjalny ochrony ptaków OSO.

2. Należy chronić wszystkie elementy środowiska i krajobrazu o wysokich walorach przyrodniczych:
   - naturalne obniżenie terenu,
   - łąki i nieużytki,
   - rowy i wody otwarte,

- zadrzewienia przydrożne,
- enklawy leśne.

3. Ustala się ekstensywny sposób zagospodarowania terenu. Dopuszcza się dwie wielkości działek o powierzchni ca 0,5ha i ca 1,0ha, w zależności od ich położenia na obszarze objętym planem. Na terenie położonym po zachodniej stronie drogi nr **KD 2483P** powierzchnie działek wynoszą ca 1,0 ha. Na pozostałym obszarze planu projektowane działki wynoszą ca 0,5 ha.
4. Na terenie objętym planem, położonym w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 144), Wielkopolska Dolina Kopalna – tj. chronionego terenu zasobu wód podziemnych zakazuje się odprowadzenia ścieków bytowych do gruntu oraz do cieków powierzchniowych.
5. Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne.

**§12.** 1. Na obszarze planu wyznacza się naturalny korytarz ekologiczny oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/*WS***, obejmujący tereny łąk i nieużytków oraz wód otwartych i rowów, łączący tereny użytkowane rolniczo, położone poza obszarem planu z obszarem kompleksu leśnego, położonego poza obszarem planu.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **ZN/*WS*** urządzenie, zagospodarowanie tego terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:
   1) teren powinien zachować formę ogólnodostępnej otwartej przestrzeni łącznika ekologicznego,
   2) zachowuje się istniejący staw i rów melioracyjny,
   3) należy odtworzyć zarurowany rów melioracyjny dla zapewnienia naturalnej cyrkulacji wody,
   4) należy zabezpieczyć pas techniczny dla umożliwienia konserwacji rowu melioracyjnego,
   5) na obszarze zieleni ekologicznej dopuszcza się możliwość realizacji ciągów spacerowych łączących przejścia piesze oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx** z terenami otwartymi łącznika ekologicznego,
   6) grunty położone w obszarze łącznika ekologicznego – łąki i nieużytki należy zachować w obecnym stanie wzbogacając ich naturalne środowisko zielenią towarzyszącą,
   7) dopuszcza się budowę ogrodzeń w miejscu określonym na załączniku graficznym linią rozgraniczającą teren **ZN/*WS*** i tereny **MN**.
      Ustala się wysokość ogrodzeń ażurowych do 1,5 m,
   8) Obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§13.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75% powierzchni działki.

**§14.** Dla ochrony powietrza atmosferycznego zaleca się, w zakresie ogrzewania, korzystanie z gazu, paliw płynnych, ogrzewania elektrycznego oraz energii odnawialnych.

**§15.** W celu wyeliminowania zanieczyszczeń wód należy odprowadzić ścieki socjalno - bytowe docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, w obrębie działek, okresowo opróżnianych, z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków. Wody deszczowe z dachów i powierzchni utwardzonych rozsączkować w gruncie. Wody deszczowe z ulic przed zrzutem do rowu melioracyjnego muszą być odpowiednio oczyszczone.

**§16.** Ustala się gromadzenie odpadów komunalnych stałych, w sposób selektywny, w pojemnikach na terenie działek i wywóz do gminnego składowiska odpadów.

## Rozdział 4
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§17.** Na obszarze objętym planem występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską. W związku z tym ustala się obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

## Rozdział 5
## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§18.** Na obszarze opracowania wyznacza się:

1) nieogrodzony teren parkingu w rejonie zbiegu ulic **KD 2494P** i **KD 2483P**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
2) ogólnodostępny teren zieleni ekologicznej oznaczony na planie symbolem **ZN/*WS*** wraz z pasem technicznym o szerokości 5,0÷7,0m niezbędnym dla konserwacji rowu melioracyjnego oraz stawu,
3) obowiązuje poszerzenie pasa drogowego do szerokości 12,0m dla dróg oznaczonych na planie symbolem **KD 2494P i KD 2483P**,
4) na terenach dróg powiatowych i gminnych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych, wyznaczonych na obszarze planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują warunki, zasady i standardy zagospodarowania określone w §23 p. 1.

## Rozdział 6
## Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

**§19.** Warunki i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenów oznaczonych symbolem:

**MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej:**

1. Ustala się nakazy:
   a) wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych, w stosunku do powierzchni działki ustala się:
      - dla działek o powierzchni 10 000m$^2$ maksymalnie 5%, nie więcej jak 500 m$^2$,
      - dla działek o powierzchni 5 000m$^2$ maksymalnie 10%, nie więcej jak 500 m$^2$,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 75% powierzchni działki,
   c) rozmieszczenie budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych na terenie wskazanym na rysunku planu jako teren lokalizacji obiektów kubaturowych,
   d) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,
   e) wysokość posadowienia parteru budynku mieszkalnego średnio do 70cm ponad poziom terenu, przy realizacji podpiwniczenia,
   f) ustala się w budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 23° do 45°
   g) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego do 10,0m ponad poziom terenu,
   h) wysokość budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących – jedna kondygnacja,
   i) maksymalna wysokość kalenicy w budynkach gospodarczych i garażowych do 5,0m ponad poziom terenu,
   j) zabudowę i zagospodarowanie działki należy kształtować zapewniając wysokie walory architektoniczne i przestrzenne zarówno obiektów kubaturowych jak i otoczenia, zarówno w formie detalu jak i użytych materiałów,

k) ustala się obowiązek wykonania nasadzeń drzew i krzewów zimozielonych w formie enklaw leśnych; siedlisk boru mieszanego świeżego, lasu świeżego lub lasu mieszanego. Rozmieszczenie enklaw zieleni w obrębie poszczególnych działek zaznaczono na rysunku planu,

l) ogrodzenie działki ażurowe do wysokości 1,5m w stosunku do granic frontowych działek, względem dróg publicznych i cieków wodnych wzdłuż korytarza ekologicznego (**ZN/*WS***). Zabrania się budowy ogrodzeń betonowych.

2. Przedsięwzięcia dopuszczalne:
   a) dopuszcza się budowę na obszarze działki indywidualnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki,
   b) dopuszcza się budowę odpowiedniej liczby miejsc postojowych w granicach działki (minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie),
   c) dopuszcza się zakładanie plantacji drzew, krzewów, kwiatów, ziół itp.,
3. Ustala się zakazy:
   a) lokalizacji obiektów tymczasowych.

**UT/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi:**

1. Ustala się zasady:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się max 17%, nie więcej niż 450,0m$^2$ powierzchni zabudowy,
   b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki,
   c) na działce należy realizować jeden budynek mieszkalny łącznie z lokalami usługowymi, handlowymi, małą gastronomią i miejscami noclegowymi,
   d) wysokość budynku mieszkalno – usługowego do trzech kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,
   e) wysokość posadowienia parteru budynku do 70cm ponad poziom terenu, bez podpiwniczenia,
   f) ustala się kształt dachu jako wielospadowy o kątach nachylenia od 23° do 45°,
   g) maksymalna wysokość kalenicy budynku do 13,0m ponad poziom terenu,
   h) garaż i pomieszczenia gospodarcze należy realizować jako obiekty wbudowane,
   i) miejsca postojowe należy zabezpieczyć na obszarze działki w liczbie niezbędnej dla realizacji funkcji terenu,
   j) zabudowę i zagospodarowanie działki należy kształtować zapewniając wysokie walory architektoniczne i przestrzenne,
   k) ogrodzenie działki od strony drogi publicznej oraz od strony terenu zieleni ekologicznej należy traktować jako element małej architektury, ażurowe do wysokości 90cm od poziomu terenu.

**RM/U – tereny zabudowy zagrodowej z usługami:**

1. Ustala się zasady:
   a) zachowuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością jego rozbudowy,
   b) zachowuje się istniejące obiekty gospodarcze i garażowe dla potrzeb realizacji nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym związane z obsługą rolnictwa,
   c) realizacja nowych obiektów mieszkalno – usługowych lub rozbudowa istniejących obiektów wymaga zachowania minimum 40% działki jako biologicznie czynnej,
   d) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla maszyn rolniczych, placów manewrowych, miejsc postojowych samochodów osobowych dla użytkowników przebywających okresowo należy zapewnić w granicach działki,
   e) gospodarkę wodno – ściekową rozwiązać zgodnie z ustaleniami §15.

**RM – teren zabudowy zagrodowej:**

1. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków i obiektów rolniczych (silosy, płyty gnojowe itp.). Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego.
2. Obowiązuje zakaz wtórnego podziału działki.

**UK – tereny usług sakralnych:**

1. Dopuszcza się budowę obiektów związanych z funkcją ośrodka duszpasterskiego.
2. Architekturę budynków dostosować do architektury istniejącego kościoła.
3. Dopuszcza się na terenie działki budowę czasowych miejsc postojowych.

## Rozdział 7
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§20.** Nie ustala się, ponieważ nie występują na obszarze objętym planem.

## Rozdział 8
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

**§21.** Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie podziału działek zgodnie z rysunkiem planu. Linie ogrodzenia działek od strony dróg publicznych i terenów zieleni ekologicznej są wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu obowiązujące. Powierzchnie działek powstałe przez scalenia i podziały oznaczono na rysunku planu liniami podziału istniejącymi i orientacyjnymi.

## Rozdział 9
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§22.** 1. W obszarze planu dla terenów oznaczonych symbolem **ZN/*WS*** zakazuje się realizacji jakiejkolwiek zabudowy.

2. Teren oznaczony w pkcie 1 stanowi obszar ogólnodostępny, o funkcji „korytarz ekologiczny". Jest on objęty formami ochrony przyrody.

## Rozdział 10
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§23. 1. Komunikacja**

1) obsługa komunikacyjna obszaru działek odbywa się poprzez drogi wewnętrzne i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW** i **Kx**. Dla działek położonych przy drogach powiatowych, lokalizacja zjazdu wyrażona jest przez zarządcę drogi w formie decyzji administracyjnej;
2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się z istniejących dróg powiatowych i gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD 2494 P, KD 2483 P** oraz **KDG**,
3) na terenach przyległych do pasów drogowych dróg powiatowych i gminnych wyznacza się pasy terenów przeznaczone pod gminną infrastrukturę techniczną, oznaczone symbolem **IT**,
4) warunki, zasady i standardy zagospodarowania:
   a) tereny dróg muszą być wyposażone docelowo w sieć kanalizacji deszczowej. Wszystkie zrzuty wód opadowych muszą posiadać urządzenia podczyszczające,
   b) tereny dróg muszą być docelowo oświetlone w sposób właściwy dla danej klasy drogi,
   c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, dla nowoprojektowanych odcinków dróg:

| | |
|---|---|
| dla dróg powiatowych | **KD 2494 P, KD 2483 P** – 12,0m. |
| dla dróg gminnych | **KDG** – ul. Mosińska – 9,0m |
| | **KDG** – ul. Polna – min. 10,0m, |
| dla dróg wewnętrznych | **KDW** – 10,0m, **KDWp** – 5,0m, |
| dla ciągów pieszych | **Kx** – 5,0m. |

5) ustala się dla dróg powiatowych docelowo:
- jezdnia wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym dla każdego kierunku,
- jednostronny chodnik szer. min 1,5m po jednej stronie jezdni,
- ścieżka rowerowa szer. min. 1,5m po drugiej stronie jezdni,

6) ustala się dla drogi gminnej:
- jezdnia wyposażona w dwa pasy ruchu oraz jednostronny pas postojowy parkowania równoległego do drogi szerokości 1,5m,
- chodnik po stronie pasa postojowego szer. min. 1,2m

7) ustala się dla drogi gminnej – ul. Polna i dróg wewnętrznych układ jednoprzestrzenny – ciąg pieszo – jezdny szer. min. 5,0m

8) ustala się na terenach **Kx** dla ruchu pieszego i rowerowego drogi o szer. min. 2,4m.

9) do celów budowy gminnej infrastruktury technicznej wyznacza się tereny oznaczone symbolem **IT** szerokości 3,0m przylegające do pasa terenu dróg gminnych i powiatowych.

**2. Urządzenia infrastruktury technicznej.**

Ustala się obsługę terenów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej przez rozbudowę istniejącej w miejscowości Trzebaw infrastruktury technicznej:

1) **zaopatrzenie w wodę** – w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej poprzez rozbudowę istniejącego wodociągu wiejskiego,

2) **odprowadzenie ścieków sanitarnych** – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych w obrębie działek, wywóz nieczystości do miejsca ich utylizacji; zakazuje się budowy indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,

3) **odprowadzenie wód opadowych** z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych – powierzchniowe w granicach działki, z ew. odprowadzeniem do rowu melioracyjnego po uprzednim oczyszczeniu,

4) **zaopatrzenie w gaz** – ustala się zapewnienie dostawy gazu dla celów grzewczych docelowo przez rozbudowę istniejącej sieci gazowej,

5) **zaopatrzenie w energię cieplną** – z własnych kotłowni na paliwa ekologiczne i wykorzystujące odnawialne źródła energii z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczenia środowiska,

6) **urządzenia elektroenergetyczne** – dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się budowę stacji transformatorowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**; zaopatrzenie w energię elektryczną wymaga wykonania osiedlowej sieci niskiego napięcia,

7) **środki łączności** – ustala się włączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

**3.** Powyższe ustalenia dotyczą również terenów: **UT/MN, RM/U, RM, UK.**

**4. Liniowe urządzenia infrastruktury.**

1) Ustala się, że wszelkie liniowe urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów winny być realizowane docelowo na obszarach określonych §23, pkt 1 ppkt 10,

2) Ustala się, że dla podłączenia obszaru opracowania niniejszego planu do gminnego układu infrastruktury technicznej niezbędne jest:
   a) budowa stacji elektroenergetycznych,
   b) budowa przyłączy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych i gazowych,
   c) poszerzenie dróg gminnych i powiatowych celem strefowania proj. sieci.

**5.** Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą **projekty branżowe.**

## Rozdział 11
## Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenów.

**§24.** Nie ustala się.

## Rozdział 12
## Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

**§25.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości **15%**.

## Dział III
## Przepisy końcowe.

**§26.** Plan zachowuje ważność, również wtedy, jeśli nastąpi zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z przepisów szczególnych, chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.

**§27.** Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze (Dz. U. Nr 121 z 2004r., poz. 1266 z póź. zm.) uzyskano zgodę na przeznaczenie 2,43ha gruntów rolnych klasy IV – decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR II 6060-113/07 z dnia 13 lutego 2008r.

**§28.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stęszewa.

**§29.** 1. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1 stanowi akt prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu z załącznikiem nr 2 i 3 w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
GMINY STĘSZEW
*inż. Mirosław Potrawiak*

## UZASADNIENIE

**do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla fragmentu wsi Trzebaw, gmina Stęszew.**

Wyżej wymieniony plan został opracowany zgodnie z przepisami:
- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. U. nr 164, poz. 1587, 2003r).

Rada Miejska Gminy Stęszew podjęła uchwałę nr XXVII/394/2006 r. z dnia 26.10.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - rezydencjonalnej dla fragmentu wsi Trzebaw, gmina Stęszew.
Burmistrz Miasta i Gminy Stęszew przeprowadził tryb formalny sporządzenia planu oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, m.in.:
- uzgodnienie z Wielkopolskim Parkiem Narodowym pismem nr Tu-PK-0-03/99/2007 z dnia 05.12.2007 r.,
- zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego pismem nr DR II 6060-113/07 z dnia 13.02.2008 r. na przeznaczenie gruntów klasy IV na cele nierolnicze i nieleśne.

Niniejszy projekt został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze w czasie od 29.09.2008 r. do 28.10.2008 r. W okresie wyłożenia planu i dalszych 14 dni nie zgłoszono uwag.

Przedkładany do uchwalenia projekt jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew oraz spełnia wymagania dotyczące realizacji rozwoju przestrzennego gminy. Plan zawiera część tekstową i graficzną oraz rozstrzygnięcia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ
mgr inż. Włodzimierz Pińczak

**Załącznik nr 2**
**do Uchwały nr XXIII/226/2008**
**Rady Miejskiej Gminy Stęszew**
**z dnia 29 grudnia 2008r**

## ROZSTRZYGNIĘCIE

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla fragmentu wsi Trzebaw, gmina Stęszew.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu* ( Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r, zmiany: Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003r, Dz. U. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492 z 2004r, Dz. U. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 z 2005r, Dz. U. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.1635 z 2006r, Dz. U. Nr 127 poz. 880 z 2007r, Dz. U. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 z 2008r) Rada Miejska Gminy Stęszew

**rozstrzyga**

co następuje:

W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZENGO WGLĄDU I W CZASIE DYSKUSJI PUBLICZNEJ NAD PROJEKTEM WZMIANKOWANEGO PLANU **NIE WNIESIONO ŻADNYCH UWAG.**

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
GMINY STĘSZEW
inż. Mirosław Potrawiak

**Załącznik nr 3**
**do Uchwały nr XXIII/226/2008**
**Rady Miejskiej Gminy Stęszew**
**z dnia 29 grudnia 2008r**

# ROZSTRZYGNIĘCIE

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla fragmentu wsi Trzebaw, gmina Stęszew, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o ustawę z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) i ustawę z dnia 26.11.1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. nr 15, poz. 148 z póź. zm.) i prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu, Rada Miejska Gminy Stęszew

**rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej – rezydencjonalnej dla fragmentu wsi Trzebaw, gmina Stęszew obejmują realizacje:

1) realizacje dróg publicznych i parkingu ,
2) wykonanie sieci wodociągowej,
3) wykonanie sieci kanalizacji deszczowej,
4) wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji odbywać się będzie poprzez:

1) dochody własne,
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, w ramach m.in.
    a. fundusze Unii Europejskiej,
    b. dotacji samorządu województwa,
    c. dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    d. kredytów i pożyczek bankowych,
    e. innych środków zewnętrznych.
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – - „PPP"

**§ 3.** Wykaz inwestycji jest materiałem do uwzględnienia w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Stęszew.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
GMINY STĘSZEW
*inż. Mirosław Potrawiak*