Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Strykowo, gmina Stęszew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, poz. 1846, 2185, 2747 i 553), Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

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

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni ok. 58,0 ha, położony w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim, gminie Stęszew, w miejscowości Strykowo.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 4.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Strykowo, gmina Stęszew" – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie 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 – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne w postaci elektronicznej dotyczące planu – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały nr XXVII/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Strykowo, gmina Stęszew.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa nie przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku;

3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;

4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;

7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały;

8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach oraz w wiacie lub wiatach, zlokalizowanych na działce budowlanej;

9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez:

a) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu oraz

b) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub ścian każdej wiaty na powierzchnię terenu;

10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;

12) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2,0 m, złożony z gatunków o gęstym pokroju, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;

13) zieleni wysokiej – należy przez rozumieć zadrzewiania liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,0 m.

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** na rysunku planu;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**;

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U** na rysunku planu;

4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US** na rysunku planu;

5) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1P/U, 2P/U** na rysunku planu;

6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS** na rysunku planu;

7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E** na rysunku planu;

8) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego, oznaczony symbolem **KD-GP** na rysunku planu;

9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KD-Z** na rysunku planu;

10) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KD-L** na rysunku planu;

11) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D** na rysunku planu;

12) tereny publicznych ciągów pieszo – rowerowych, oznaczone symbolami **1KDx, 2KDx, 3KDx** na rysunku planu;

13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8KDW, 9 KDW, 10KDW, 11KDW, 12 KDW** na rysunku planu.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

1) zachowanie istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu funkcji budynków i ich części, ale bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy;

2) rozbudowę z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachu;

3) przebudowę.

§ 9. W zakresie lokalizacji budynków i wiat

1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie kolorystki ustala się:

1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;

2) kolorystykę elewacji w kolorach stonowanych, pastelowych, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych;

3) jednakową kolorystykę budynków znajdujących się w obrębie jednej działki budowlanej.

§ 11. Zakazuje się:

1) lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych;

b) atrap dachów stromych na budynkach;

c) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem;

2) wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi.

§ 12. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych, z uwzględnieniem § 25.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. Zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć:

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i dopuszczonych na terenach P/U,

c) związanych z:

- chowem i hodowlą zwierząt,

- ubojem zwierząt i przetwórstwem mięsa,

- utylizacją padłych zwierząt;
- przetwarzaniem, zbieraniem, transportem, magazynowaniem, użyciem i niszczeniem ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz produktów pochodnych,

2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

4) usług demontażu pojazdów i maszyn;

5) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;

6) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;

7) składów otwartych materiałów sypkich i pylących, lokalizowanych poza budynkami;

8) stanowisk postojowych, dojść i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach.

§ 15. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej.

3. Ustala się zachowanie z możliwością przebudowy oraz rozbudowy systematycznej sieci drenarskiej wraz z kolektorem melioracyjnym Str-16-4 o średnicy 30 cm, na obszarze wskazanym na rysunku planu, celem zachowania dotychczasowych stosunków wodnych i zapobiegania ich pogorszeniu.

§ 17. 1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, wodnych placów zabaw, placów deszczowych, naturalnych obniżeń terenu.

3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzenie zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Należy zapobiegać zanieczyszczeniu wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

3) 1U i 2U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży;

4) US – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 19. 1. Ustala się wprowadzanie i zachowanie drzewostanu wzdłuż dróg oraz na terenach U, US, WS oraz KDx.

2. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach MN/U, U i P/U od strony terenów i obiektów wymagających takiej ochrony, celem ochrony przed hałasem, drganiami, zapyleniem, oświetleniem i innym uciążliwościami, które mogą wynikać z prowadzonej działalności.

§ 20. Ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 21. Zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 54.

§ 22. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 23. 1. Ustala się pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej:

1) średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 14,0 m w poziomie tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;

2) niskiego napięcia nn-0,4 kV o szerokości 7,0 m w poziomie tj. po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii.

2. W pasie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

3. Realizacja inwestycji w pasie, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1 – 3 obowiązują do czasu skablowania linii.

§ 24. Ustala się nakaz realizacji nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 25. Ustala się ochronę budynku szkoły przy ul. Bukowskiej 2, na działce o nr ewid. 165, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków poprzez:

1) działania dotyczące obiektu obejmujące w szczególności:

a) nakaz zachowania historycznej bryły budynku i kształt dachu,

b) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,

c) nakaz zachowania lub odtworzenia wyglądu elewacji zewnętrznych, szczególnie elewacji frontowej, na podstawie zachowanych fragmentów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji i kształtu okien,

d) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,

e) nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na tym terenie, w zakresie kolorystyki elewacji,

f) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na budynek,

g) zakaz stosowania obiektów mogących stanowić swoistą dominantę przestrzenną lub wysokościową w otoczeniu budynku;

2) działania dotyczące inwestycji związanych z nową zabudową w jego sąsiedztwie obejmujące, w szczególności:

a) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali, bryły, wysokości oraz rozwiązań materiałowych,

b) nakaz realizacji form stanowiących jedynie uzupełnienie lub rozszerzenie istniejącej zabudowy.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

§ 26. Obszar planu objęty jest koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy - Stęszew", ważną do dnia 14.11.2047, udzieloną przez Ministra Środowiska, w stosunku do wykonania której zastosowanie mają odrębne przepisy, w szczególności prawa geologicznego i górniczego.

§ 27. 1. Teren opracowania znajduje się częściowo w granicach złoża gazu ziemnego Strykowo (GZ 4684), którego eksploatacja została zaniechana.

2. Ustala się strefę ochronną o promieniu 5,0 m wokół zlikwidowanego odwiertu Strykowo – 1.

3. W strefie, o której mowa w ust. 2 zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 28. 1. Przez teren opracowania przebiega gazociąg DN 350 relacji Stęszew – Grodzisk Snowidowo, wybudowany w 1982 r., o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego wyznacza się strefy kontrolowane dla poszczególnych obiektów terenowych, o maksymalnym zasięgu strefy kontrolowanej wynoszącym 130,0 m tj. 65,0 m na stronę gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji w sąsiedztwie gazociągu, o którym mowa w ust. 1, oraz w granicach stref kontrolowanych gazociągu dla poszczególnych obiektów terenowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, dla którego ustala się:

1) obowiązek zachowania i ochrony zasobów dyspozycyjnych;

2) ochronę przed zanieczyszczeniem, w tym również ochronę przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik.

§ 30. Na terenie działki o nr ewid. 165 obręb Strykowo zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych o udokumentowanych zasobach eksploatacyjnych dla którego ustala się:

1) zachowanie, z możliwością modernizacji i rozbudowy przy zachowaniu zasobów dyspozycyjnych warstwy wód podziemnych zasilających ujęcie;

2) konieczność stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych chroniących przed zanieczyszczeniem wód podziemnych;

3) możliwość likwidacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 31. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN**:

1) ustala się lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów,

b) jednego budynku usługowego o powierzchni zabudowy do 60 m^2 na jednej działce budowlanej,

c) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej, przy czym powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1700 m^2,

d) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m^2,

e) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2,

f) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy:

a) płaskie,

b) dopuszcza się dachy strome;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:

- 9,0 m dla dachu płaskiego albo
- 9,5 m dla dachu stromego;

b) budynków gospodarczo–garażowych i usługowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:

- 4,5 m dla dachu płaskiego albo
- 5,5 m dla dachu stromego;

c) wiat – do 4,0 m;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,5;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 850 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą - nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 stanowiska na budynek usługowy;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 32. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3MN**:

1) ustala się lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów,

b) jednego budynku usługowego o powierzchni zabudowy do 60 m^2 na jednej działce budowlanej,

c) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej, przy czym powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m^2,

d) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m^2,

e) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2,

f) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy:

a) płaskie,

b) dopuszcza się dachy strome;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:

- 9,0 m dla dachu płaskiego albo
- 9,5 m dla dachu stromego;

b) budynków gospodarczo – garażowych i usługowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:

- 4,5 m dla dachu płaskiego albo
- 5,5 m dla dachu stromego;

c) wiat – do 4,0 m;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,6;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą - nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 stanowiska na budynek usługowy;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi wewnętrznej.

§ 33. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **4MN**:

1) ustala się lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów,

b) jednego budynku usługowego o powierzchni zabudowy do 60 m^2 na jednej działce budowlanej,

c) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej, przy czym powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m^2,

d) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m^2,

e) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2,

f) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy:

a) płaskie,

b) dopuszcza się dachy strome;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:

- 9,0 m dla dachu płaskiego albo
- 9,5 m dla dachu stromego;

b) budynków gospodarczo – garażowych i usługowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:

- 4,5 m dla dachu płaskiego albo
- 5,5 m dla dachu stromego;

c) wiat – do 4,0 m;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,4;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 stanowiska na budynek usługowy;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi wewnętrznej, przy czym zakazuje się bezpośrednich zjazdów na drogę KD-Z.

§ 34. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U**:

1) ustala się lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno–usługowego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów,

b) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo drugiego budynku mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej, przy czym powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1600 m^2,

c) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m^2,

d) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2,

e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy:

a) strome,

b) dopuszcza się dachy płaskie;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m;

b) budynków gospodarczo–garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:

- 4,0 m dla dachu płaskiego albo
- 5,5 m dla dachu stromego;

c) wiat – do 4,0 m;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,6;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 800 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży handlu,

d) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg wewnętrznych, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów na drogę KD-Z.

§ 35. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **6MN/U, 8MN/U:**

1) ustala się lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów,

b) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo drugiego budynku mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej, przy czym powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m^2,

c) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m^2,

d) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2,

e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy:

a) strome,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo–garażowych i wiat;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m;

b) budynków gospodarczo–garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:

- 4,0 m dla dachu płaskiego albo
- 5,5 m dla dachu stromego;

c) wiat – do 4,0 m;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,6;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży handlu,

d) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;

11) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg wewnętrznych.

§ 36. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **2MN/U, 7MN/U, 9MN/U:**

1) ustala się lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno–usługowego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów,

b) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo drugiego budynku mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej, przy czym powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m^2,

c) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m^2,

d) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2,

e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy:

a) strome,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo–garażowych i wiat,

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,

b) budynków gospodarczo–garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:

- 4,0 m dla dachu płaskiego albo
- 5,5 m dla dachu stromego;

c) wiat – do 4,0 m;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,7;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży handlu,

d) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, przy czym zakazuje się bezpośrednich zjazdów na drogę KD-Z.

§ 37. Na terenie zabudowy usługowej **1U, 2U:**

1) ustala się lokalizację:

a) budynków usługowych mieszczących usługi publiczne,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m^2,

b) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2,

c) urządzeń i budowli sportu i rekreacji, placów zabaw,

d) zieleni urządzonej,

e) dojść i dojazdów,

f) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy:

a) płaskie,

b) dopuszcza się dachy strome;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,

b) budynków gospodarczo–garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:

- 4,0 m dla dachu płaskiego albo
- 5,5 m dla dachu stromego;

c) wiat – do 4,0 m;

d) urządzeń i budowli sportu i rekreacji, placów zabaw – do 6,0 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1;

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

9) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:

a) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług,

b) 1stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) 5 stanowisk dla rowerów;

10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 38. Na terenie zabudowy usługowej **3U:**

1) ustala się lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) terenów sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów zabaw,

b) dojść i dojazdów,

c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,

d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy płaskie;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,

b) wiat – do 4,0 m,

c) urządzeń i budowli sportu i rekreacji, placów zabaw – do 6,0 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1;

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

9) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca pod wiatą, nie mniejszą niż:

a) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

b) 3 stanowiska na każde rozpoczęta 100 m² powierzchni sprzedaży handlu,

c) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 stanowisk postojowych,

d) 5 stanowisk dla rowerów;

10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z zastrzeżeniem § 44 pkt 3.

§ 39. Na terenie usług sportu i rekreacji **US:**

1) ustala się utrzymanie, z możliwością przebudowy i rozbudowy, budynków i obiektów usług publicznych;

2) ustala się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw,

b) urządzeń budowlanych;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów usług handlu, gastronomii, turystyki,

b) budynków gospodarczo–garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m^2,

c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2,

d) dojść i dojazdów,

e) parkingów,

f) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

4) dachy:

a) strome,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;

5) wysokość zabudowy dla:

a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m;

b) budynków gospodarczo–garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:

- 4,0 m dla dachu płaskiego albo
- 5,5 m dla dachu stromego;

c) wiat – do 4,0 m;

d) urządzeń i budowli sportu i rekreacji, placów zabaw – do 6,0 m;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 5000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:

a) 10 stanowisk dla obiektów związanych ze sportem i rekreacją,

b) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usług handlu, gastronomi, turystyki,

c) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 stanowisk postojowych,

d) 5 stanowisk dla rowerów;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej KD-Z.

§ 40. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej **1P/U:**

1) ustala się lokalizację:

a) obiektów budowlanych produkcyjnych, składów, magazynów,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) hal namiotowych związanych z funkcjami, o których mowa w pkt 1 i pkt 2,

c) dojść i dojazdów,

d) wiat,

e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy płaskie;

4) wysokość zabudowy dla:

a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych oraz hal namiotowych – nie więcej niż 15,0 m,

b) wiat – do 7,0 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 2,0;

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

9) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku i pod wiatą – nie mniejszą niż:

a) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,

b) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,

c) 2 stanowiska na każde 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach, magazynach,

d) 2 stanowiska dla samochodów ciężarowych, o ile wynika to ze specyfiki zlokalizowanej na terenie działalności,

e) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 stanowisk postojowych,

f) 5 stanowisk dla rowerów;

10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, przy czym zakazuje się bezpośrednich zjazdów z drogi KD-GP.

§ 41. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej **2P/U:**

1) ustala się lokalizację:

a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) hal namiotowych związanych z funkcjami, o których mowa w pkt 1 i pkt 2,

c) dojść i dojazdów,

d) wiat,

e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) dachy płaskie;

4) wysokość zabudowy dla:

a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych oraz hal namiotowych – nie więcej niż 15,0 m;

b) wiat – do 7,0 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 60%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 2,4;

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

9) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku i pod wiatą – nie mniejszą niż:

a) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,

b) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,

c) 2 stanowiska na każde 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych składach, magazynach,

d) 2 stanowiska dla samochodów ciężarowych, o ile wynika to ze specyfiki zlokalizowanej na terenie działalności,

e) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 stanowisk postojowych,

f) 5 stanowisk dla rowerów;

10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych z zastrzeżeniem § 44 pkt 3.

§ 42. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych **WS**:

1) ustala się:

a) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich przebudowę i rozbudowę,

b) zachowanie zieleni;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) urządzeń wodnych,

b) kładek pieszo – rowerowych.

c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 54;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;

4) zakazuje się:

a) skanalizowania obiektów, o których mowa w pkt 1,

b) lokalizacji budynków.

§ 43. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyki **E**:

1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 54,

b) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezainwestowanych;

c) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej.

§ 44. Na terenie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego **KD-GP**:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,

b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 54;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) jezdni i chodników,

b) dróg i ścieżek rowerowych,

c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

d) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,

e) dopuszcza się częściowe obniżenie klasy drogi po wybudowaniu obwodnicy Strykowa w ciągu drogi krajowej nr 32;

3) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów i skrzyżowań do czasu realizacji obwodnicy, o której mowa w pkt 2 lit. e i obniżeniu klasy drogi.

§ 45. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej **KD-Z**:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,

b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 54;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) jezdni i chodników,

b) dróg i ścieżek rowerowych,

c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

d) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny;

3) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów.

§ 46. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej **KD-L**:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,

b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 54;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) jezdni i chodników,

b) dróg i ścieżek rowerowych,

c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

d) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny;

e) zjazdów.

§ 47. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D**:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,

b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 54;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) jezdni i chodników albo pieszo – jezdni,

b) dróg i ścieżek rowerowych,

c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

d) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny;

e) zjazdów.

§ 48. Na terenach publicznych ciągów pieszo – rowerowych **1KDx, 2KDx, 3KDx**:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,

b) lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 54;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

b) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 49. Na terenach drogi wewnętrznej **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6 KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW** :

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,

b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 54;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) jezdni i chodników albo pieszo – jezdni,

b) dróg i ścieżek rowerowych,

c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

d) elementów systemu informacji gminnej, pod warunkiem, że nie ograniczają widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,

e) zjazdów.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 50. Ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz melioracji i urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 51. Zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości większej niż:

1) 20,0 m na terenach MN, MN/U, U, US;

2) 50.0 m na pozostałych terenach.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 52. 1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U powierzchnia działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu;

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US powierzchnia działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu;

5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U powierzchnia działki zgodna z ustaleniami dla tego terenu;

6) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m;

7) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

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

§ 53. W zakresie systemów komunikacji:

1) ustala się:

a) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu,

b) liczbę stanowisk postojowych:

- zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

- sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;

c) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) nowych stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg publicznych KD-GP i KD-Z,

b) skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 54. 1. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,

b) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

d) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo - gospodarczych, w tym przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, w tym ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych,

f) zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

h) inne elementy uzbrojenia zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym na wydzielonych działkach o powierzchni co najmniej 42 m^2;

2) Zakazuje się lokalizacji:

a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące, z zastrzeżeniem lit. b,

b) elektrowni wiatrowych,

c) biogazowni.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 11.
Stawki procentowe

§ 55. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 30% dla terenów MN;

2) 15% dla terenów MN/U;

3) 1% dla pozostałych terenów.

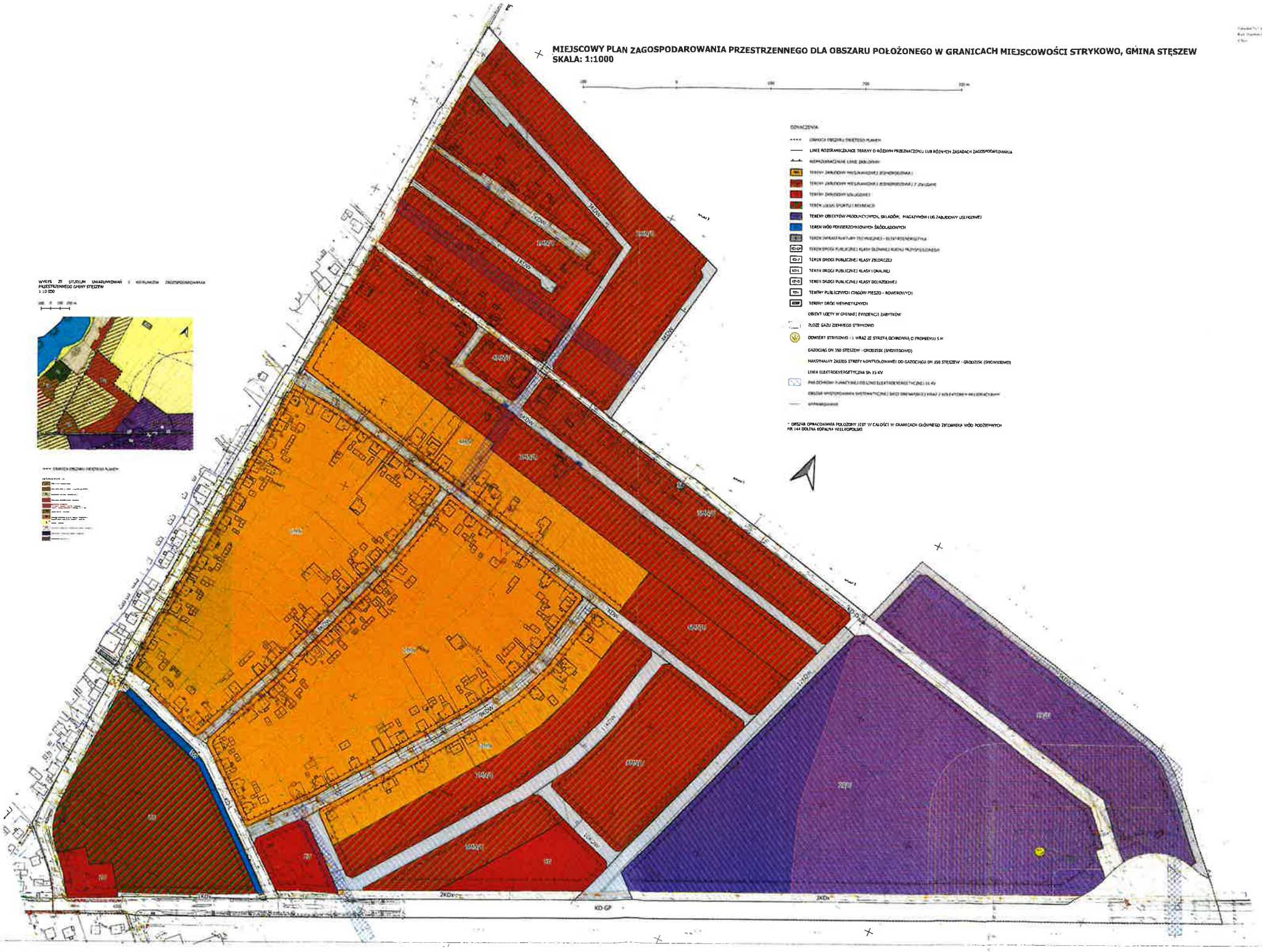
DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

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

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym
Piotr Ziółkowski
Radca Prawny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GRANICACH MIEJSCOWOŚCI STRYKOWO, GMINA STĘSZEW
SKALA: 1:1000



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 MIEJSCOWEGO

Przedmiotowy projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 24 kwietnia 2023 r. do dnia 24 maja 2023 r. z dyskusja publiczną w dniu 22 maja 2023 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 7 czerwca 2023 r. W przedmiotowym terminie wpłynęła jedna uwaga dotycząca dopuszczenia dachu płaskiego dla budynków mieszkalnych, która została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Stęszew. Stąd też nie ma konieczności przedstawiania Radzie Miejskiej Gminy Stęszew listy nieuwzględnionych uwag.

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 MIEJSCOWYM, INWESTYCJI, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 R., poz. 977) Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga, co następuje.

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634, 1692, 1725, 1747, 1768 , 1964, 2414, 412, 497, 658 i 803), przy czym:

1) wydatki majątkowe Gminy określa Rada Miejska Gminy Stęszew w Wykazie Przedsięwzięć stanowiącym załącznik do Wieloletniej Prognozy Finansowej;

2) wydatki majątkowe na dany rok stanowią załącznik do uchwały budżetowej.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu dokumentów, o których mowa w ust. 3.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu Gminy,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji z budżetu państwa,

c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,

d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

e) kredytów, pożyczek bankowych oraz obligacji,

f) innych środków zewnętrznych.

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP", a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Gminy Stęszew

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr XXVII/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Strykowo, gmina Stęszew. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja obowiązujących dla części tego terenu planów miejscowych i stworzenie aktualnych możliwości inwestycyjnych, zgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew, przyjętym uchwałą nr XXIV/177/2020 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 lipca 2020 r. dla przedmiotowego terenu wyznaczono kierunki zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy mieszkaniowej (M), tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (M/U), tereny zabudowy usługowej (U), tereny usług sportu i rekreacji (US) i tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz tereny dróg publicznych.

Dla części przedmiotowego terenu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, przyjęta uchwałą nr XXXVI/225/98 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 20 marca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego, Nr 9, poz. 86);
2) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew w zakresie zmiany parametrów zabudowy obrzeży jezior Strykowskiego, Witobelskiego i Łódzko-Dymaczewskiego oraz wyznaczenia terenów zainwestowania mieszkaniowego i letniskowego, przyjęta uchwałą nr XXXIII/310/2002 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 10 października 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 142, poz. 3881);
3) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, przyjęta uchwałą nr XII/129/2003 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 29 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 21, poz. 606).

Burmistrz Gminy Stęszew przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 1 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, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związki z powyższym Burmistrz Gminy Stęszew;

1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
3) uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;
4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje istniejącą zabudowę miejscowości Strykowo:

1) usługową (usługi oświaty, usługi publiczne, OSP, sportu i rekreacji), położoną przy ul. Szkolnej i Bukowskiej;
2) mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową jednorodzinną z usługami, położoną przy ul. Szkolnej, Polnej, Tadeusza Kościuszki, Bukowskiej, Jeziornej, Słonecznikowej, Łanowej, Zbożowej i Ornej.

Pozostałe tereny to tereny obecnie niezabudowane, wykorzystywane rolniczo.

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:

1) realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;
2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3) wpływ na finanse publiczne.

W związku z powyższym:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linie zabudowy oraz na podstawie istniejącej i otaczającej zabudowy wskaźniki zagospodarowania terenu w tym: intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów; nie wskazano obszarów przewidzianych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, jednakże określono parametry w przypadku przeprowadzenia takiej procedury faktultatywnie;

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projekt planu miejscowego dotyczy obszaru częściowo zainwestowanego i częściowo objętego planami miejscowymi, wymagającymi aktualizacji, stąd też celem opracowania planu jest stworzenie aktualnych możliwości inwestycyjnych, zgodnych z aktualną polityką przestrzenna i aktualnymi uwarunkowaniami. Zgodnie z uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego obszar opracowania położony jest w typie krajobrazów podmiejskich i osadniczych miejscowości o zwarte, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim o rzeźbie równinnej oraz w części w typie krajobrazów wiejskich z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości o rzeźbie równinnej. Obszar opracowania położony jest poza krajobrazami priorytetowymi.

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji; na obszarze opracowania występują grunty orne R/RIIIb, stąd też konieczność wystąpienia o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.64.2023 z dnia 27 marca 2023 r. na przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 4,1911 ha;

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w projekcie planu miejscowego uwzględniono obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz wprowadzono ustalenia dotyczącego jego bezpośredniej ochrony oraz kształtowania otoczenia;

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: uwzględniono lokalizację ochotniczej straży pożarnej (OSP) oraz ustalono lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na terenach, które tego wymagają;

f) uniwersalnego projektowania, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wszelkie obiekty budowlane będą projektowane i realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, określonych w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego;

g) walorów ekonomicznych przestrzeni: obszar opracowania projektu planu jest obszarem, obejmującym zarówno istniejącą zabudowę, jak i tereny wyznaczone pod zabudowę w obecnie obowiązujących planach miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, istniejącego układu komunikacyjnego, planowanej obwodnicy miejscowości Strykowo w ciągu drogi krajowej nr 32 oraz planowanej realizacji ścieżki rowerowej w ciągu drogi powiatowej nr 2450 Rybojedzko - Sapowice – Strykowo;

h) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest na terenie obowiązywania koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna, znajduje się tutaj złoże gazu ziemnego Strykowo, zlikwidowany otwór Strykowo – 1, przebiega gazociąg DN 350 Stęszew – Grodzisk (Snowidowo) wraz ze wskazaniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z lokalizacji ww. terenów oraz odwołaniem do przepisów odrębnych mających zastosowanie w ich przypadku;

i) prawa własności: zapisy projektu planu miejscowego uwzględniają wytyczne wynikające z obowiązujących planów miejscowych, w tym wyznaczony i istniejący układ komunikacyjny oraz uwzględniają sporządzoną koncepcję budowy obwodnicy miejscowości Strykowo w ciągu drogi wojewódzkiej nr 32 oraz wydaną decyzję nr 13/2022 Starosty Poznańskiego z dnia 1 marca 2022 r. (WD.6740.55.2021.EK) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ścieżki rowerowej przy drodze powiatowej nr 2450P Rybojedzko – Sapowice – Strykowo – etap I, wyznaczone ustalenia nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, ponieważ służą obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczanych pod urbanizację;

j) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: wskazano inwestycje, które wymagają uzgodnienia z właściwymi jednostkami odpowiedzialnymi za lotnictwo wojskowe, wskazano lokalizację istniejącej jednostki ochotniczej straży pożarnej (OSP) jako usług publicznych oraz wskazano lokalizację złoża gazu ziemnego (zasoby energetyczne) oraz głównego zbiornika wód podziemnych (zasoby wodne);

k) potrzeb interesu publicznego: w projekcie planu wyznaczony został zarówno publiczny jak wewnętrzny układ komunikacyjny oraz zasady i warunki kształtowania i korzystania z tego układu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

l) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu planu zawierają zapisy dotyczące wyposażenia obszaru w nowe obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz zasady funkcjonowania istniejących;

m) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone zostały w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 24 kwietnia 2023 r. do dnia 24 maja 2023 r. z dyskusją publiczną w dniu 22 maja 2023 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 7 czerwca 2023 r. w Przedmiotowym terminie wpłynęła jedna uwaga dotycząca dopuszczenia dachu płaskiego dla budynków mieszkalnych, która została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Stęszew.

n) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie;

o) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalono został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy;

2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone w postaci złożonych w procedurze sporządzania planu miejscowego wniosków i uwag. Zostały one rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Stęszew. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono wyposażenie nieruchomości w infrastrukturę techniczną, w tym komunikacyjną;
3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren opracowania projektu miejscowego dotyczy obszaru już zainwestowanego zabudową usługową (oświaty, kultury, sportu i rekreacji), mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową, związaną z bezpieczeństwem publicznych (OSP) z wykształconym układem komunikacyjnym, a także obszaru jeszcze wykorzystywanego rolniczo, ale przeznaczonego w obowiązujących planach miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod urbanizację zarówno związaną z mieszkalnictwem i usługami jak i ze zróżnicowanymi formami działalności gospodarczej;
4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: w uchwale nr XLIV/315/2021 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
5) wpływ na finanse publiczne został określonej w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.