



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 22 maja 2017 r.

Poz. 3996

### UCHWAŁA NR XXV/267/2017 RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 16 maja 2017 r.

#### **w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Stęszew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Stęszew, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/333/2014 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 11 września 2014 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem określają rysunki planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunki planu zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Stęszew”, wraz z wyrysami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew:
  - a) rysunek nr 1 w skali 1:1000, na którym przedstawione zostały ustalenia dla części miejscowości Trzebaw,
  - b) rysunek nr 2 w skali 1:1000, na którym przedstawione zostały ustalenia dla części miasta Stęszew,
  - c) rysunek nr 3 w skali 1:1000, na którym przedstawione zostały ustalenia dla części miejscowości Skrzyńki,
  - d) rysunek nr 4 w skali 1:1000, na którym przedstawione zostały ustalenia dla części miejscowości Strykowo;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Stęszew;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załączniki nr 1 - 4 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki lub innego elementu odniesienia;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą obowiązujące usytuowanie min. 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem granicy działki;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni terenu;
- 13) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;
- 14) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informacji turystycznej oraz tablice z ogłoszeniami, rozkładami jazdy, tablice informujące o numerze posesji;
- 15) parkingu typu B&R – należy przez to rozumieć w dosłownym tłumaczeniu z języka angielskiego „Przemieszczaj się rowerem i jedź (komunikacją publiczną)”. Jest to składowa część węzła przesiadkowego, pozwalająca na dogodne przesiadanie się z prywatnego roweru na środek publicznego transportu zbiorowego i kontynuowanie podróży komunikacją publiczną;
- 16) parkingu typu K&R - należy przez to rozumieć w dosłownym tłumaczeniu z języka angielskiego „Pocałuj i jedź (komunikacją publiczną)”. Jest to forma organizowania węzłów przesiadkowych, polegająca na umożliwieniu krótkiego postoju prywatnego samochodu osobowego, którego kierowca podwozi inne osoby, mające skorzystać z komunikacji publicznej,
- 17) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste zimozielone oraz iglaste posadzone w zwartym szpalerze o szerokości min. 2m.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefa konserwatorska;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Trzebaw – rysunek nr 1:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MN/U,
  - b) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem 1.U/P1, 1U/P2, 1.U/P3,
  - c) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U,
  - d) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem 1.ZL1, 1.ZL2,
  - e) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem 1.R,
  - f) teren kolejowy oznaczony symbolem 1.kk,
  - g) tereny dróg publicznych – klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KD-GP1, 1.KD-GP2, 1.KD-GP3,
  - h) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KD-L1, 1.KD-L2,
  - i) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDW,
  - j) teren drogi publicznej dla pieszych i rowerów – oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KD-Dxr,
  - k) teren drogi publicznej – parking oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KD-GPpp,
  - l) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.IT;
- 2) w granicach obszaru objętego planem w mieście Sęszew – rysunek nr 2:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 2.MN4, 2.MN5,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2.MW,
  - c) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem 2.P,
  - d) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem 2.U/P,
  - e) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem 2.R1, 2.R2, 2.R3,
  - f) tereny kolejowe oznaczone symbolami 2.kk1, 2.kk2,
  - g) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2.KD-L1, 2.KD-L2,
  - h) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem 2.KD-D1, 2.KD-D2, 2.KD-D3, 2.KD-D4, 2.KD-D5,
  - i) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem 2.KDW1, 2.KDW2,
  - j) teren parkingu publicznego – oznaczony na rysunku planu 2.KD-Lt,
  - k) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 2.IT;
- 3) w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Skrzyńki – rysunek nr 3:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 3.MN1, 3.MN2,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem 3.MN/U1, 3.MN/U2,
  - c) tereny kolejowe oznaczone symbolami 3.kk1, 3.kk2, 3.kk3, 3.kk4,
  - d) tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3.KD-Z1, 3.KD-Z2, 3.KD-Z3,

- e) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem 3.KD-D1, 3.KD-D2,
  - f) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 3.KDW,
  - g) teren drogi publicznej dla rowerów – oznaczony na rysunku planu symbolem 3.KD-Dr,
  - h) teren parkingu publicznego – oznaczony na rysunku planu 3.KD-Lt,
  - i) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem 3.E;
- 4) w granicach obszaru objętego planem w miejscowości Strykowo – rysunek nr 4:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 4.MN1, 4.MN2, 4.MN3, 4.MN4, 4.MN5, 4.MN6, 4.MN7, 4.MN8, 4.MN9, 4.MN10, 4.MN11, 4.MN12, 4.MN13, 4.MN14, 4.MN15, 4.MN16,
  - b) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem 4.P,
  - c) tereny kolejowe oznaczone symbolami 4.kk1, 4.kk2,
  - d) teren drogi publicznej – klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4.KD-Z,
  - e) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem 4.KD-D1, 4.KD-D2, 4.KD-D3,
  - f) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem 4.KDW1, 4.KDW2, 4.KDW3, 4.KDW4, 4.KDW5, 4.KDW6, 4.KDW7, 4.KDW8,
  - g) teren drogi wewnętrznej - pieszo-jezdnej - oznaczony na rysunku planu symbolem 4.KDWxs,
  - h) tereny parkingów publicznych – oznaczone na rysunku planu 4.KD-Lt1, 4.KD-Lt2.

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

- 1)ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2)zakazuje się lokalizacji:
  - a)tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy,
  - b)nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 14 pkt 6 i 7;
- 3)dopuszcza się:
  - a)przekroczenie linii zabudowy od strony dróg o maksymalnie 1,5 m przez takie elementy jak: okapy, gzymsy, balkony, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnie czy zjazdy do garaży,
  - b)zachowanie działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, o powierzchni mniejszej niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy, zgodnie z parametrami określonymi w niniejszej uchwale,
  - c)zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie zabudowy, z możliwością jej przebudowy i nadbudowy przed wyznaczonymi w planie liniami zabudowy tylko po obrysie istniejących budynków,
- d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie dróg: oznaczonej symbolem 1.KD-GP1 oraz krajowej nr 32, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą - produkcyjną, usługową i rolniczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) na terenach MN, MW, MN/U, U, U/P, R, ZL oraz 1.IT, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 4) na terenach P zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz lokalizowania zakładów związanych z ubojem zwierząt;
- 5) w zakresie ochrony gruntów i wód:
- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód powierzchniowych,
  - b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - d) nakaz docelowego odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczaniu do dopuszczalnego poziomu,
  - f) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych oraz przemysłowych do bezodpływowych zbiorników na ścieki, które następnie należy wywozić do oczyszczalni ścieków, z wyjątkiem terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 2.MW, dla którego ustala się bezwzględny nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) wody opadowe i roztopowe z dachów oraz wody z powierzchni komunikacyjnych należy zagospodarować w granicach własnych działek, z wyjątkiem inwestycji gminnych,
  - h) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni komunikacyjnych do kanalizacji deszczowej lub poprzez kanalizację deszczową do innych odbiorników,
  - i) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów retencyjno-odparowujących,
  - j) nakaz rozpoznania warunków gruntowo-wodnych posadowienia obiektów budowlanych przed realizacją inwestycji,
  - k) na terenach zaopatrzonych w urządzenia melioracji wodnej szczegółowej, w tym w systematyczną sieć drenarską ustala się:
    - nakaz zachowania funkcjonowania systemu melioracyjnego,
    - w przypadku konieczności jego naruszenia, nakaz zapewnienia rozwiązań zastępczych tj. przełożenie lub naprawę uszkodzeń w uzgodnieniu z administratorem urządzeń melioracyjnych,
    - nakaz uzgadniania wszelkich prac ziemnych z administratorem urządzeń melioracyjnych.
- 6) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
- a) nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii,
  - b) źródła szkodliwego oddziaływania, związane z profilem działalności podmiotów gospodarczych muszą spełniać wymogi ochrony powietrza określone w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
    - MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - 1.U jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - 1.U/P1 jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w przypadku, gdy zostaną zlokalizowane usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku,

- 2.U/P jak dla terenów związanych z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji usług oświaty, jak dla terenów szpitali w miastach w przypadku lokalizacji usług zdrowia, lub jak dla terenów domów opieki społecznej, w przypadku lokalizacji usług opieki społecznej,
- b) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- c) nakaz zapewnienia standardów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi w budynkach administracyjno-socjalnych, biurowych i innych budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanych na terenach oznaczonym symbolami IT, P i U/P;
- 8) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
- a) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
- b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszary planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie ochrony zieleni:
- a) nakaz zachowania istniejącego pomnika przyrody na terenie 2.MW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach obszarów objętych planem lub na obszarach poza planem wskazanych przez służby gminne;
- 11) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
- a) nakaz zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości budynków od skrajnych przewodów elektrycznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
- b) w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a.

#### § 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1)ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń frontowych oraz zlokalizowanych wzdłuż ulic do 1,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 2)zakazuje się lokalizacji:
- a)urządzeń reklamowych wolnostojących i wielkoformatowych,
- b)tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na ogrodzeniach,
- c)tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych,
- d)ogrodzeń pełnych od frontu działki,
- e)prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;
- 3)dopuszcza się:
- a)na terenach P i U/P maksymalną wysokość ogrodzeń frontowych lub zlokalizowanych wzdłuż ulic zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b)lokalizację obiektów małej architektury,
- c)lokalizację urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacjach budynków:
- na terenie oznaczonym symbolem 2.P, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 8 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki,
  - na terenie oznaczonym symbolem 4.P, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 12 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki,
  - na terenie 2.U/P, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 4 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki,
  - na terenie 1.U, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 6 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki,
- d)umieszczanie szyldów na budynkach:
- mieszkaniowych jednorodzinnych o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>,

- mieszkaniowych wielorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych, biurowo-administracyjnych i administracyjno-socjalnych o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>,
  - usługowych, produkcyjnych i magazynowych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>,
- e) lokalizację obiektów małej architektury i ogrodzeń przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP1 i drogi krajowej nr 32, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych.

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

1) ustala się:

a) w zakresie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego – w granicach strefy konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Stęszew wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 690/Wlkp/A z 14.08.2008r. w granicach obszaru objętego planem - nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane przy obiektach istniejących, w tym prace konserwatorskie, rewaloryzacyjne i rozbiórkowe oraz przy obiektach nowo wznoszonych,

b) w zakresie ochrony zabytków nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, rewaloryzacyjne i rozbiórkowe dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunkach planu symbolem graficznym;

2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów w każdej z czterech miejscowości objętych planem, ustalenia zostały zawarte w ROZDZIALE 3 – Przepisy szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszarów objętych planem w zasięgu:

- 1) obszary objęte planem w Trzebawiu, Stęszewie i Strykowie leżą w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna – wody czwartorzędowe, będące obszarem wysokiej ochrony;
- 2) obszar objęty planem w Trzebawiu leży w granicach:
  - a) Wielkopolskiego Parku Narodowego,
  - b) Obszaru NATURA 2000 – Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków „Ostoja Rogalińska PLB 300017”,
  - c) Obszaru NATURA 2000 – Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Wielkopolska PLH 300010”;
- 3) obszar objęty planem w Stęszewie leży w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 4) obszar objęty planem w Trzebawiu leży w zasięgu strefy III obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 5) część obszaru objętego planem w Stęszewie leży w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 6) część obszaru objętego planem w Stęszewie od strony północnej leży w sąsiedztwie terenu zagrożonymi ruchami masowymi ziemi nr T24;
- 7) obszar objęty planem w Skrzyńkach leży w granicach udokumentowanego obszaru zasobowego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT – 1;

- 8) obszary objęte planem w Strykowie oraz Skrzyńkach obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Pniewy-Stęszew nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001r. – ważna do dnia 19.07.2018r.;
- 9) w granicach opracowania planu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunkach planu symbolem graficznym, dla których zasady ochrony i zagospodarowania określone zostały w §8;
- 10) nie podejmuje się ustaleń odnośnie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się:
  - a) podziały terenów objętych planem przy założeniu dostępu każdej działki budowlanej do drogi publicznej,
  - b) łączenie działek w ramach terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek w przypadku realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) stosowanie przepisów odrębnych wynikające z położenia obszarów planu wyszczególnionych w § 11:
  - a) na obszarze Wielkopolskiego Parku Narodowego,
  - b) w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego,
  - c) na obszarach NATURA 2000 - specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska (PLB300017) oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Wielkopolska (PLH300010);
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia obszaru objętego planem w Trzebawiu w zasięgu strefy III obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny;
- 3) obowiązek rozpoznania warunków geotechnicznych pod planowane inwestycje ze względu na położenie obszaru objętego planem w Stęszewie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zagrożonymi ruchami masowymi ziemi nr T24;
- 4) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, w obszarach oznaczonych na rysunkach planu jako pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV określonych w § 6 pkt 11;
  - a) wyznacza się pasy techniczne o szerokości po 6 m po każdej ze stron od osi linii,
  - b) zakaz nasadzeń drzew wysokich oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 6) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych dotyczących stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) W zakresie komunikacji drogowej:
  - a) ustala się:



- zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
- obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym - dróg publicznych,
- obsługę komunikacyjną terenów leżących wzdłuż istniejących dróg krajowych:
  - w Trzebawiu poprzez istniejące skrzyżowania drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP1 z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1.KD-GP2, 1.KD-GP3, 1.KD-L1 i 1.KD-L2,
  - w Strykowie poprzez istniejące skrzyżowania drogi krajowej nr 32 z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 4.KD-Z, 4.KD-D1 i 4.KD-D3,
- szerokość dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-Dr, KD-Dxr oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW i KDWxs w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu,
- nakaz wydzielenia placu do nawracania dla dróg publicznych i wewnętrznych bez kontynuacji przebiegu, zgodnie z rysunkami planu,
- spójne powiązanie i zachowanie ciągłości elementów projektowanego układu komunikacyjnego, w tym jezdni i chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- nakaz docelowego wyznaczenia stanowisk postojowych na terenach parkingów służących obsłudze stacji kolejowej:
  - dla terenu oznaczonego symbolem 2.KD-Lt – nie mniej niż 150 miejsc postojowych,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 3.KD-Lt - nie mniej niż 30 miejsc postojowych,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 4.KD-Lt - nie mniej niż 50 miejsc postojowych,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki dla terenów MN, MW, MN/U, U, U/P, P:
  - 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkaniowy jednorodzinny,
  - 1 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
  - 2 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
  - 2 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
  - 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach usługowych, innych niż wymienione w tiret 3-5,
  - 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych w obiektach przemysłowych,
- zapewnienie w granicach terenu 1.U miejsc postojowych dla wszystkich pojazdów obsługujących teren, w tym autokarów,
- wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowanie zieleni wysokiej w postaci alei na terenie dróg publicznych 3.KD-D1 w Skrzyńkach oraz 4.KD-D2 w Strykowie;

b) zakazuje się:

- lokalizacji zabudowy w pasach drogowych dróg,

- lokalizacji nowych bezpośrednich włączeń na drogę oznaczoną symbolem 1.KD-GP1 oraz drogę krajową nr 32,
- zakazuje się wyznaczania miejsc parkingowych dla samochodów w pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP1 oraz drogi krajowej nr 32;

c) dopuszcza się:

- zachowanie istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP1,
- zachowanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 32,
- lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych tylko na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg wewnętrznych,
- lokalizację drogi rowerowej w pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP1,
- lokalizację ścieżek rowerowych oraz jednostronnych lub dwustronnych chodników w pasach drogowych na terenach dróg publicznych KD-Z, KD-L i KD-D,
- na terenach dróg publicznych lokalizację zatok przystankowych dla obsługi autobusowej komunikacji zbiorowej,
- zagospodarowanie zielenią wysoką lub niską nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- lokalizację miejsc postojowych, parkingów typu B&R i K&R oraz wiat parkingowych dla rowerów na terenach dróg oznaczonych symbolami 2.KD-D1, 3.KD-D2 i 4.KD-D2,
- lokalizację tablic informacyjnych:
  - w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - na terenach parkingów oznaczonych symbolami: 1.KD-GPpp, 2.KD-Lt, 3.KD-Lt, 4.KD-Lt1, 4.KD-Lt2.

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
- b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) W zakresie odprowadzenia ścieków:

a) ustala się:

- nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem §6 pkt 5 lit. e,
- zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,

b) dopuszcza się:

- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków bytowych oraz przemysłowych do bezodpływowych zbiorników na ścieki, a następnie należy zapewnić ich wywóz do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem §6 pkt 5 lit. f,
- lokalizację lokalnych przepompowni ścieków.

4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się:

- nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem §6 pkt 5 lit. h oraz lit. i,
- zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie do czasu budowy kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §6 pkt 5 lit. g oraz lit. i,
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
  - b) zachowanie stref kontrolowanych dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wyznaczanie stref kontrolowanych dla gazociągów projektowanych oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - b) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem §14 pkt 6 lit. c oraz pkt 7:
    - na obszarze objętym planem w miejscowości Trzebaw, ze względu na położenie w Wielkopolskim Parku Narodowym,
    - na obszarze objętym planem w mieście Sęszew ze względu na położenie w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego,
  - c) dopuszczenie lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach objętych planem w miejscowościach Trzebaw i Sęszew jedynie w sytuacji, gdy warunki nie pozwolą na ich realizację w technologii podziemnej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach objętych planem w miejscowościach Skrzyńki i Strykowo,
  - e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.
- 7) W zakresie infrastruktury technicznej związanej z obsługą linii kolejowej – dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zachowanie istniejących sieci i urządzeń, z możliwością ich przebudowy oraz rozbudowy.

§ 15. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ustala się położenie części obszarów objętych planem oznaczonych na rysunkach planu, w granicach terenów zamkniętych wyznaczonych przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe –parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

##### **Ustalenia dla obszaru objętego planem w miejscowości Trzebaw (rysunek nr 1)**

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1.U:

- 1) ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,02,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 4500m<sup>2</sup>,

- g) stosowanie dachów stromych dla nowych budynków usługowych, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - h) maksymalną wysokość budynku usługowego krytego dachem stromym – 10 m w kalenicy dachu,
  - i) maksymalną wysokość budynku usługowego krytego dachem płaskim – 8 m,
  - j) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - k) maksymalną wysokość budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja naziemna i nie większa niż 6m w kalenicy dachu dla budynków z dachem stromym oraz 3,5m dla budynków z dachem płaskim,
  - l) kształt dachu i architektura budynków garażowo-gospodarczych musi nawiązywać do budynku podstawowego,
  - m) obowiązek zachowania istniejącej formy dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy oraz zachowania jednolitego pokrycia dachu,
  - n) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
  - o) dostęp do drogi publicznej z drogi 1.KD-GP2 oraz 1.KDW,
  - p) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z § 14 pkt 1 lit. a,
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - c) lokalizację usług w zakresie: usług turystyki, rekreacji i wypoczynku w tym handlu, gastronomii, hotelarstwa lub biur,
  - d) lokalizację:
    - budynków usługowych,
    - budynków garażowo-gospodarczych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojeżdż i dojazdów, parkingów i miejsc postojowych
    - placów zabaw,
  - e) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
  - f) możliwość wykonania nawierzchni utwardzonych, stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni ogólnej działki,
  - g) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką, drewnem, gontem lub łupkiem,
  - h) stosowanie dla elewacji zewnętrznej budynków elementów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień.
- § 18.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1.U/P1:
- 1) ustala się:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny – 0,3,

- minimalny – 0,01,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20%, jednak nie więcej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,0 m;
  - g) dla nowych budynków usługowych i magazynowych dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20 °do 45°,
  - h) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
  - i) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
  - j) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynków usługowych,
  - k) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków usługowych i magazynowych – jedna kondygnacja,
  - l) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
  - m) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego oraz w odcieniach szarości;
  - n) dostęp do drogi publicznej z drogi 1.KD-W,
  - o) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z §14 pkt 1 lit. a;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - c) lokalizację usług w zakresie: usług turystyki, rekreacji i wypoczynku w tym gastronomii i hotelarstwa,
  - d) lokalizację:
    - budynków usługowych,
    - budynków magazynowych służących obsłudze funkcji usługowej,
    - budynków garażowo-gospodarczych,
    - parkingów naziemnych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
    - placów zabaw oraz zewnętrznych urządzeń sportowych,
  - e) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu.

**§ 19.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1.U/P2 i 1.U/P3:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) lokalizację jednego budynku magazynowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- e) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,7,
    - minimalny – 0,01,
  - g) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35%, jednak nie więcej niż 500 m<sup>2</sup>,
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - i) maksymalną wysokość zabudowy:
    - na terenie 1.U/P2 – nie więcej niż 11 m,
    - na terenie 1.U/P3 – nie więcej niż 8 m,
  - j) dla zabudowy usługowej i magazynowej dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - k) dla zabudowy garażowo-gospodarczej dowolny kształt dachu,
  - l) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 6 m, w kalenicy dachu,
  - m) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
  - n) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 150 m<sup>2</sup>,
  - o) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku usługowego – dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - p) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku magazynowego – jedna kondygnacja,
  - q) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
  - r) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego oraz w odcieniach szarości,
  - s) realizację zielni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - t) dostęp do drogi publicznej dla terenu 1.U/P3 z drogi 1.KD-GP2 oraz dla terenu 1.U/P2 z ul. Leśnej;
  - u) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z §14 pkt 1 lit. a;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale
  - c) lokalizację:
    - budynków usługowych,
    - budynków magazynowych, związanych z obsługą funkcji terenu,
    - pomieszczeń socjalno-biurowych w budynkach magazynowych,
    - budynków garażowo-gospodarczych,
    - parkingów naziemnych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojazdów i miejsc postojowych,
    - zieleni izolacyjnej,
  - d) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu.

**§ 20.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1.MN/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkaniowo-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,4,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
- i) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub budynków mieszkaniowo-usługowych stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- j) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub budynku mieszkaniowo-usługowego krytego dachem stromym – 10 m, w kalenicy dachu,
- k) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - 5 m, w kalenicy dachu,
- l) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
- m) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowo-gospodarczego - 60 m<sup>2</sup>,
- n) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub budynku mieszkaniowo-usługowego,
- o) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- p) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub budynku mieszkaniowo-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
- q) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
- r) dostęp do drogi publicznej z drogi 1.KD-L1,
- s) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- c) lokalizację:
  - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub budynków mieszkaniowo-usługowych,
  - budynków garażowo-gospodarczych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,

- d) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką, drewnem, gontem lub łupkiem,
- e) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
- f) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień.

**§ 21.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1.IT:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,3,
  - minimalny – 0,01,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10%, jednak nie więcej niż 500 m<sup>2</sup>,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- f) dla budynków administracyjno-socjalnych i magazynowych dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- g) dla budynków garażowo-gospodarczych dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, lub płaskie,
- h) maksymalną wysokość zabudowy administracyjno-socjalnej i magazynowej – nie więcej niż 8 m,
- i) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
- j) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
- k) maksymalną liczbę kondygnacji budynku administracyjno-socjalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- l) maksymalną liczbę kondygnacji budynku magazynowego – jedna kondygnacja,
- m) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego oraz w odcieniach szarości,
- n) dostęp do drogi publicznej z drogi 1.KDW,
- o) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) lokalizację:
  - obiektów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury komunikacyjnej,
  - budynków administracyjno-socjalnych,
  - budynków garażowo-gospodarczych,
  - budynków magazynowych związanych z obsługą funkcji terenu,
  - pomieszczeń socjalno-biurowych w budynkach magazynowych,
  - parkingów naziemnych,



- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojść, dojazdów i miejsc postojowych,
- c) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką, drewnem, gontem lub łupkiem,
- d) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
- e) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień.

**§ 22.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1.KD-GPpp:

1) ustala się

- a) lokalizację parkingów,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,1,
  - minimalny – 0,001,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 5%, jednak nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 40%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 m,
- g) realizacje budynków jednokondygnacyjnych, bez podpiwniczenia,
- h) dowolny kształt dachu,
- i) dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- j) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
- k) pokrycie elewacji:
  - elewacje wykończone tynkiem, cegłą, drewnem, materiałami drewnopochodnymi, kamieniem,
  - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów, piaskowych, jasnoszarych, jasnobieżowych,

l) zakazuje się podziału terenu na mniejsze działki;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącego budynku z możliwością jego rozbiórki lub modernizacji oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu,
- b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- c) dopuszcza się lokalizację:
  - maksymalnie 3 budynków, służących obsłudze parkingu,
  - miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, autokarów, samochodów osobowych, motocykli i rowerów,
  - dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
  - tablic informacyjnych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej.

**§ 23.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1.R:

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania gruntów,
- b) zakaz realizacji zabudowy,
- c) nakaz prowadzenia gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu minimalizacji degradacji gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących dojazdów do pól,
- b) lokalizację:
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojeżdż i dojazdów służących obsłudze terenu,
  - urządzeń melioracyjnych,
- c) zadrzewienie i zakrzewienie terenów nieprzydatnych w gospodarce rolnej, w tym zadrzewienia wzdłuż dróg,
- d) podział terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1.ZL1 i 1.ZL2:

1) ustala się:

- a) zakaz realizacji zabudowy,
- b) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację, wyłącznie wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1.KD-GP1, w pasie o szerokości do 2,5 m lub wzdłuż terenów kolejowych oznaczonych symbolem 1.kk, w pasie p-pożarowym o szerokości do 4,0 m:
  - ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - urządzeń melioracyjnych,
- b) podział terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1.kk:

1) ustala się:

- a) zachowanie fragmentu istniejącej linii kolejowej nr 357,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,10,
  - minimalny – 0,00,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 5%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%,
- f) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 m,

- g) dachy strome o kącie nachylenia od 15° do 30°,
  - h) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - i) wykończenie elewacji tynkiem, cegłą, drewnem, materiałami drewnopochodnymi, kamieniem,
  - j) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów, piaskowych, jasnobieżowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie budynków, obiektów i urządzeń wchodzących w skład stacji kolejowej Trzebaw-Rosnówko z możliwością ich rewitalizacji, modernizacji, przebudowy i rozbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem §8;
  - b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - c) lokalizację budynków, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
    - wiat przystankowych,
    - peronów wraz z zadaszeniami,
    - przejść nadziemnych i podziemnych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych.

#### **Ustalenia dla obszaru objętego planem w mieście Stęszew (rysunek nr 2)**

**§ 26.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.MW:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
  - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej,
    - maksymalny – 0,9,
    - minimalny - 0,05,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
  - g) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskich,
  - h) dla budynków garażowo-gospodarczych stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskich,
  - i) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego wielorodzinnego – 11 m, w kalenicy dachu,
  - j) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
  - k) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
  - l) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego wielorodzinnego,
  - m) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,

- n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego wielorodzinnego – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - o) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości, dla budynków zabytkowych po uzyskaniu warunków od powiatowego konserwatora zabytków,
  - p) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej,
  - q) dostęp do drogi publicznej z drogi 2.KD-L1 oraz 2.KDW2,
  - r) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - c) lokalizację:
    - budynków garażowo-gospodarczych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
    - zieleni urządzonej,
    - placów zabaw,
  - d) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką oraz blachą na rąbek stojący, drewnem, gontem lub łupkiem,
  - e) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
  - f) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień.

**§ 27.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.MN1, 2.MN3, 2.MN4 i 2.MN5:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnej w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,5,
  - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - i) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,
  - j) dla budynków garażowo-gospodarczych stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskich,

- k) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinne go krytego dachem stromym – 10 m, w kalenicy dachu,
  - l) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinne go krytego dachem płaskim – 8 m,
  - m) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
  - n) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
  - o) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowo-gospodarczego - 60 m<sup>2</sup>,
  - p) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinne go,
  - q) zakaz wykorzystywania garażu dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
  - r) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinne go – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - s) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatne go poprzez ceglany do odcieni czerwone go oraz w odcieniach grafitu i szarości,
  - t) dostęp do drogi publicznej:
    - dla terenu 2.MN1 z drogi 2.KDW1,
    - dla terenów 2.MN4 i 2.MN5 z drogi 2KD-L2,
    - dla terenu 2.MN3 z drogi 2.KD-L1,
  - u) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
  - c) zachowanie istniejącej zabudowy bliźniaczej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
  - d) na terenie 2.MN4 realizację zabudowy bliźniaczej,
  - e) na terenie 2.MN4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne j stosowanie dachów płaskich,
  - f) lokalizację:
    - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
    - budynków garażowo-gospodarczych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - lokalizację dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
  - g) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką oraz blachą na rąbek stojący, drewnem, gontem lub łupkiem,
  - h) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
  - i) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny.

**§ 28.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.MN2:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej,
    - maksymalny – 0,9,
    - minimalny - 0,05,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
  - h) dla budynków garażowo-gospodarczych stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskich,
  - i) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – 11 m, w kalenicy dachu,
  - j) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
  - k) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
  - l) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
  - m) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
  - n) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - o) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości, dla budynków zabytkowych po uzyskaniu warunków od powiatowego konserwatora zabytków,
  - p) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej,
  - q) dostęp do drogi publicznej z drogi 2.KD-L1 oraz 2.KDW2,
  - r) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale, z zastrzeżeniem §8, dla budynków zabytkowych po uzyskaniu warunków od powiatowego konserwatora zabytków,
  - c) zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale, jak dla zabudowy garażowej, dla budynków gospodarczych zabytkowych po uzyskaniu warunków od powiatowego konserwatora zabytków,
  - d) lokalizację:
    - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
    - budynków garażowo-gospodarczych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,

- e) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką, drewnem, gontem lub łupkiem,
- f) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
- g) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień.

**§ 29.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.P:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 1,5,
  - minimalny – 0,10,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- f) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m;
- g) dachy płaskie lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 20 ° do 35°,
- h) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków biurowo-administracyjnych – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- i) realizację zielni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego oraz w odcieniach szarości;
- k) dostęp do drogi publicznej z ul. Trzebawskiej, Topolowej i Dębowej oraz 2.KDW1,
- l) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- c) lokalizację:
  - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - budynków biurowo-administracyjnych,
  - pomieszczeń socjalno-biurowych w obiektach produkcyjnych i magazynach,
  - budynków garażowo-gospodarczych,
  - parkingów naziemnych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- d) realizację elementów technicznych np. kominy, maszty, o wysokości nieprzekraczającej 15,0 m,
- e) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu.

**§ 30.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.U/P:

1) ustala się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) lokalizację jednego budynku magazynowego w obrębie jednej działki budowlanej,
- c) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 1,2,
  - minimalny – 0,10,
- g) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- i) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
- j) dachy płaskie lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- k) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego lub magazynowego krytego dachem stromym - 6 m, w kalenicy dachu,
- l) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego lub magazynowego krytego dachem płaskim - 4 m,
- m) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowo-gospodarczego - 150 m<sup>2</sup>,
- n) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku usługowego,
- o) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku usługowego – trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- p) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku magazynowego – jedna kondygnacja,
- q) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
- r) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego oraz w odcieniach szarości,
- s) realizację zielni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- t) dostęp do drogi publicznej z drogi 2.KD-L1, 2.KD-L2 oraz 2.KD-D3,
- u) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) lokalizację usług:
  - oświaty, w tym szkół, przedszkoli, świetlic,
  - usług zdrowia, w tym żłobków,
  - opieki społecznej,
  - bibliotek i domów kultury,



- hotelarskich i gastronomicznych,

c) lokalizację:

- budynków usługowych,
- składów i magazynów,
- budynków garażowo-gospodarczych,
- parkingów naziemnych,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojazdów i miejsc postojowych,
- placu zabaw oraz zewnętrznych urządzeń sportowych,

d) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu.

**§ 31.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.IT:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,3,
  - minimalny – 0,01,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- f) dla budynków administracyjno-socjalnych dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- g) dla budynków garażowo-gospodarczych dowolny kształt dachu,
- h) maksymalną wysokość zabudowy administracyjno-socjalnej – nie więcej niż 9 m, w kalenicy dachu,
- i) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
- j) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
- k) maksymalną liczbę kondygnacji budynku administracyjno-socjalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- l) realizację zielni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- m) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego oraz w odcieniach szarości,
- n) dostęp do drogi publicznej z drogi 2KD-D4 i 2.KD-D3;

1) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- c) zachowanie funkcji istniejących obiektów – zabudowa gospodarcza, magazynowa,
- d) lokalizację:
  - obiektów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury komunikacyjnej,

- budynków administracyjno-socjalnych,
- budynków garażowo-gospodarczych,
- parkingów naziemnych,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,

e) realizację elementów technicznych np. maszty, o wysokości nieprzekraczającej 25,0 m.

**§ 32.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.R1, 2.R2, 2.R3:

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania gruntów,
- b) zakaz realizacji zabudowy,
- c) nakaz prowadzenia gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu minimalizacji degradacji gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących dojazdów do pól,
- b) lokalizację:
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojeżdż i dojazdów służących obsłudze terenu,
  - urządzeń melioracyjnych,
- c) dopuszcza się zadrzewienie i zakrzewienie terenów nieprzydatnych w gospodarce rolnej, w tym zadrzewienia wzdłuż dróg,
- d) dopuszcza się podział terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.kk1:

1) ustala się:

- a) zachowanie fragmentu istniejącej linii kolejowej nr 357,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,2,
  - minimalny – 0,00,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%,
- f) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 m,
- g) dachy płaskie lub dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 50°,
- h) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
- i) dostęp do drogi publicznej z drogi 2.KD-D1;

2) dopuszcza się

- a) zachowanie obiektów i urządzeń wchodzących w skład stacji kolejowej „Stęszew” z możliwością ich rewitalizacji, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- c) lokalizację budynków, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
  - peronów wraz z zadaszeniami,
  - wiat przystankowych,
  - budynków magazynowych i składów,
  - przejść nadziemnych i podziemnych,
  - chodników i ścieżek rowerowych,
  - dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje telefonii komórkowej,
  - miejsc postojowych.

**§ 34.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.kk2:

- 1) ustala się:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,5,
    - minimalny – 0,05,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku dworcowego – nie więcej niż 12,0 m,
  - f) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku dworcowego - cztery kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych – jedna kondygnacja,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – nie więcej niż 6 m,
  - h) dachy strome, o nachyleniu nawiązującym do spadków dachów istniejących budynków, jednak nie mniej niż 40° i nie więcej niż 55°,
  - i) przy realizacji rozbudowy istniejącej zabudowy obowiązek kontynuacji istniejących spadków dachu oraz stosowania jednolitego pokrycia dachu na całym rozbudowanym budynku,
  - j) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy, dla budynków zabytkowych po uzgodnieniu z powiatowym konserwatorem zabytków,
  - k) pokrycie elewacji:
    - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, elementami ceramicznymi, w tym cegłą,
    - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni beżu oraz kolorów piaskowych,
    - dla budynków zabytkowych kolorystyka elewacji po uzgodnieniu z powiatowym konserwatorem zabytków,
  - l) dostęp do drogi publicznej z drogi 2KD-D2,

m) zakaz podziału terenu na mniejsze działki;

2) dopuszcza się

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rewitalizacji, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale, z zastrzeżeniem § 8, dla budynków zabytkowych po uzgodnieniu z powiatowym konserwatorem zabytków,
- b) zachowanie obecnej funkcji zlokalizowanej w istniejących budynkach – lokale mieszkaniowe, usługi,
- c) lokalizację usług służących lokalnej społeczności, w tym usługi dla obsługi ruchu kolejowego, usług gastronomicznych, handlu, klubów i świetlic środowiskowych,
- d) lokalizację:
  - urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,
  - parkingów i miejsc postojowych.

**§ 35.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2.KD-Lt:

1) ustala się:

- a) lokalizację parkingu publicznego służącego obsłudze węzła przesiadkowego,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,00,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 3%, jednak nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>,
- g) dowolny kształt dachu,
- h) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem stromym – 6 m,
- i) dachy strome o nachyleniu od 30° do 55°,
- j) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem płaskim – 4,5 m,
- k) maksymalną liczbę kondygnacji budynku administracyjno-socjalnego – jedna kondygnacja,
- l) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
- m) dostęp do drogi publicznej z drogi 2.KD-D1;

2) dopuszcza się:

a) lokalizacje:

- jednego budynku administracyjno-socjalnego w obrębie całego terenu 2.KD-Lt,
- miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
- wiat dla parkingów rowerowych,
- dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje telefonii komórkowej,
- tablic informacyjnych,
- zieleni urządzonej.

**Ustalenia dla obszaru objętego planem w miejscowości Skrzynki (rysunek nr 3)**

**§ 36.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3.MN1:

1) ustala się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- c) lokalizację budynków bliźniaczych zblokowanych w parach działek, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalną powierzchnię działki na 650 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- e) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,7,
- h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
- j) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
- k) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połąci dachowych od 35° do 45°,
- l) dla budynków garażowo-gospodarczych stosowanie dachów stromych lub płaskich,
- m) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – 11 m, w kalenicy dachu,
- n) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 6 m, w kalenicy dachu,
- o) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
- p) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 50 m<sup>2</sup>,
- q) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
- r) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- s) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- t) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
- u) dostęp do drogi publicznej z drogi wewnętrznej 3.KDW oraz projektowanej drogi zbiorczej,
- v) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- c) lokalizację:
  - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

- budynków garażowo-gospodarczych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojeżdżać, dojazdów i miejsc postojowych,
- d) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką oraz blachą na rąbek stojący, drewnem, gontem lub łupkiem,
- e) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
- f) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny.

**§ 37.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3.MN2:

1) ustala się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 650 m<sup>2</sup>,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,6,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalną powierzchnię zabudowy kubaturowej - 30% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
- i) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połąci dachowych od 35° do 45°,
- j) dla budynków garażowo-gospodarczych stosowanie dachów stromych lub płaskich,
- k) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – 11 m, w kalenicy dachu,
- l) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 6 m, w kalenicy dachu,
- m) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
- n) maksymalną powierzchnię zabudowy garażowo-gospodarczej - 50 m<sup>2</sup>,
- o) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
- p) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- q) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- r) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brązowego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
- s) dostęp do drogi publicznej z drogi 3.KD-D2 lub 3.KDW,
- t) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) lokalizację:
  - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - budynków garażowo-gospodarczych
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
- c) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką oraz blachą na rąbek stojący, drewnem, gontem lub łupkiem,
- d) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
- e) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny.

**§ 38.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3.MN/U1 i 3.MN/U2:

1) ustala się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego, jednego budynku mieszkaniowo-usługowego lub jednego budynku usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,7,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
- i) dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego, mieszkaniowo-usługowego lub usługowego stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
- j) dla budynku garażowo-gospodarczego stosowanie dachów stromych lub płaskich,
- k) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego, budynku mieszkaniowo-usługowego lub usługowego krytego dachem stromym – 10 m, w kalenicy dachu,
- l) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
- m) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim – 3,5 m,
- n) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego - 60 m<sup>2</sup>,
- o) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
- p) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- q) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego, mieszkaniowo-usługowego lub usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- r) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,

- s) dostęp do drogi publicznej:
- dla terenu 3.MN/U1 z drogi 3.KD-Z1 i 3.KD-D1,
  - dla terenu 3.MN/U2 z drogi 3.KD-D2 lub projektowanej drogi zbiorczej,
- t) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - c) lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii, biur, usług kultury i zdrowia,
  - d) lokalizację:
    - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, budynków mieszkaniowo-usługowych lub budynków usługowych,
    - budynków garażowo-gospodarczych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką oraz blachą na rąbek stojący, drewnem, gontem lub łupkiem,
  - f) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
  - g) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny.

**§ 39.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **3.E**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizacje budynków i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,8,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,00,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż,
  - g) dowolny kształt dachu,
  - h) maksymalną wysokość budynków i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej – 5,0 m,
  - i) dostęp do drogi publicznej z projektowanej drogi zbiorczej,
  - j) zakaz podziału istniejącej działki;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - b) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu, z możliwością modernizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej zlokalizowanych na działce, zgodnie z wytycznymi określonymi przez zarządcę terenu,
  - c) lokalizację:



- budynków i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych.

**§ 40.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3.KD-Lt:

1) ustala się:

- a) lokalizację parkingu publicznego służącego obsłudze węzła przesiadkowego,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,00,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 3%, jednak nie więcej niż 30 m<sup>2</sup>,
- g) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem stromym – 5 m,
- h) dachy strome o nachyleniu od 30° do 45°,
- i) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem płaskim – 3,5 m,
- j) maksymalną liczbę kondygnacji budynku administracyjno-socjalnego – jedna kondygnacja,
- k) dowolny kształt dachu,
- l) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
- m) dostęp do drogi publicznej z drogi 3.KD-Z3 i 3.KD-D2;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku administracyjno-socjalnego w obrębie całego terenu 3.KD-Lt,
- b) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
- c) wiat przystankowych oraz wiat dla parkingów rowerowych,
- d) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) tablic informacyjnych,
- g) zieleni urządzonej.

**§ 41.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3.kk1:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalną powierzchnię działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,30,
  - minimalny – 0,01,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 50%,

- f) zabudowę garażowo-gospodarczą jednokondygnacyjną,
  - g) maksymalną wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej – nie więcej niż 6 m,
  - h) dowolne nachylenie dachów,
  - i) dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - j) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - k) pokrycie elewacji:
    - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą, kamieniem,
    - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych,
  - l) dostęp do drogi publicznej z drogi 3.KD-D1;
- 2) dopuszcza się
- a) zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale lub rozbiórki,
  - b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - c) lokalizację:
    - zabudowy garażowo-gospodarczej,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,
    - miejsc postojowych.

**§ 42.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3.kk2:

- 1) ustala się:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,8,
    - minimalny – 0,05,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku dworcowego – nie więcej niż 10 m,
  - f) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku dworcowego - trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - g) dachy strome, o nachyleniu nawiązującym do spadków dachów istniejących budynków, jednak nie mniej niż 15° i nie więcej niż 35°,
  - h) przy realizacji rozbudowy istniejącej zabudowy obowiązek kontynuacji istniejących spadków dachu oraz stosowania jednolitego pokrycia dachu na całym rozbudowanym budynku,
  - i) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy, dla budynków zabytkowych po uzgodnieniu z powiatowym konserwatorem zabytków,
  - j) pokrycie elewacji:
    - elewacje wykończone tynkiem, cegłą, kamieniem,

- kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni beżu oraz kolorów piaskowych

k) dostęp do drogi publicznej z drogi 3.KD-D1,

l) zakaz podziału terenu na mniejsze działki;

2) dopuszcza się

a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rewitalizacji, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,

b) zachowanie obecnej funkcji zlokalizowanej w istniejących budynkach – lokale mieszkaniowe, usługi,

c) lokalizację usług służących lokalnej społeczności, w tym usługi dla obsługi ruchu kolejowego, usług gastronomicznych, handlu,

d) lokalizację:

- urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej,

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,

- parkingów i miejsc postojowych.

**§ 43.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3.kk3:

1) ustala się:

a) zachowanie fragmentu istniejącej linii kolejowej nr 3,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,2,

- minimalny – 0,00,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%,

f) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 8 m,

g) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynków magazynowych – jedna kondygnacja,

h) dowolne nachylenie dachów,

i) dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,

j) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,

k) pokrycie elewacji:

- elewacje wykonane tynkiem, drewnem, cegłą, kamieniem,

- kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych,

l) dostęp do drogi publicznej z drogi 3.KD-Z2, 3KD-Z3 i 3.KD-D1;

2) dopuszcza się

a) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń wchodzących w skład stacji kolejowej „Otusz” z możliwością ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,

b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,

- c) lokalizację budynków magazynowych i składów,
- d) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
  - peronów wraz z zadaszeniami,
  - wiat przystankowych,
  - przejść nadziemnych i podziemnych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,
  - miejsc postojowych,
  - ekranów akustycznych.

**§ 44.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3.kk4:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,15,
  - minimalny – 0,01,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 50%,
- f) zabudowę jednokondygnacyjną,
- g) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 7 m,
- h) dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
- i) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
- j) pokrycie elewacji:
  - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą, kamieniem,
  - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobrązowych,
- k) dostęp do drogi publicznej z drogi 3.KD-D2;

2) dopuszcza się

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale lub rozbiórki,
- b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- c) zachowuje się istniejącą funkcję budynku – lokal mieszkaniowy,
- d) lokalizację:
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,
  - miejsc postojowych.

**Ustalenia dla obszaru objętego planem w miejscowości Strykowo (rysunek nr 4)**

§ 45. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4.MN1, 4.MN9:

1) ustala się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 600 m<sup>2</sup>,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,6,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
- i) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połąci dachowych od 30° do 45°,
- j) dla budynków garażowo-gospodarczych stosowanie dachów stromych lub płaskich,
- k) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – 9 m, w kalenicy dachu,
- l) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
- m) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
- n) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowo-gospodarczego - 50 m<sup>2</sup>,
- o) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
- p) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- q) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- r) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
- s) dostęp do drogi publicznej:
  - dla terenu 4.MN1 z drogi 4.KD-Z,
  - dla terenu 4.MN9 z drogi 4.KDW4 oraz z drogi krajowej nr 32 – ul. Poznańskiej,
- t) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- c) zachowanie istniejącej zabudowy bliźniaczej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,

- d) zachowanie istniejących podziałów na działki z możliwością ich zabudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- e) lokalizację:
  - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - budynków garażowo-gospodarczych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
- f) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką, drewnem, gontem lub łupkiem,
- g) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
- h) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień.

**§ 46.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4.MN5, 4.MN7:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w obrębie jednej działki budowlanej lub lokalizację jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 600 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej 16 m,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,6,
  - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni działki budowlanej,
  - i) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
  - j) dowolne rodzaje dachów,
  - k) dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - l) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – 9 m, w kalenicy dachu stromego lub 8 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
  - m) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
  - n) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
  - o) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowo-gospodarczego - 50 m<sup>2</sup>,
  - p) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
  - q) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
  - r) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- s) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
- t) dostęp do drogi publicznej:
- dla terenu 4.MN5 z drogi 4.KDW1 i 4.KDW2,
  - dla terenu 4.MN7 z drogi 4.KDW2,
- u) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- c) lokalizację:
- budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - budynków garażowo-gospodarczych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- d) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką, drewnem, gontem lub łupkiem,
- e) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
- f) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień.

**§ 47.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4.MN2, 4.MN3, 4.MN4, 4.MN10, 4.MN12, 4.MN15, 4.MN16:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,5,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalną powierzchnię zabudowy kubaturowej - 25% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
- i) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połąci dachowych od 30° do 45°, z uwzględnieniem pkt 2 lit c,
- j) dla budynków garażowo-gospodarczych stosowanie dachów stromych lub płaskich,
- k) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – 10 m w kalenicy dachu stromego, 8m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
- l) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,

- m) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
- n) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowo-gospodarczego - 60 m<sup>2</sup>,
- o) architektura budynku garażowo-gospodarczego musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
- p) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
- q) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- r) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
- s) dostęp do drogi publicznej:
  - dla terenu 4.MN2 z drogi 4.KD-Z oraz z drogi krajowej nr 32 – ul. Poznańskiej,
  - dla terenu 4.MN3 z drogi 4.KD-D2,
  - dla terenu 4.MN4 z drogi 4.KD-D2,
  - dla terenu 4.MN10 z drogi 4.KD-D1,
  - dla terenu 4.MN12 z drogi 4.KDW5,
  - dla terenu 4.MN15 z drogi 4.KDW6, 4.KD-D3 oraz z drogi krajowej nr 32 – ul. Poznańskiej,
  - dla terenu 4.MN16 z drogi 4.KDW7 i 4.KD-D3,
- t) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 8,
- c) zachowanie istniejącej zabudowy bliźniaczej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- d) na terenach 4.MN2 i 4.MN4 dachy płaskie,
- e) lokalizację:
  - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - budynków garażowo-gospodarczych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- f) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką oraz blachą na rąbek stojący, drewnem, gontem lub łupkiem,
- g) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
- h) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny.

**§ 48.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4.MN6, 4.MN8, 4.MN11, 4.MN13, 4.MN14:

1) ustala się:



- a) lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów 4.MN6, 4.MN8, 4.MN11 na 500 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu 4.MN13, 4.MN14 na 450 m<sup>2</sup>
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,7,
  - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
  - j) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosowanie dachów stromych, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - k) dla budynków garażowo-gospodarczych stosowanie dachów stromych lub płaskich,
  - l) maksymalną wysokość budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – 9 m, w kalenicy dachu,
  - m) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym - 5 m, w kalenicy dachu,
  - n) maksymalną wysokość budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem płaskim - 3,5 m,
  - o) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowo-gospodarczego - 50 m<sup>2</sup>,
  - p) architektura garażu musi nawiązywać do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
  - q) zakaz wykorzystywania budynku garażowo-gospodarczego dla innych celów, kolidujących z podstawową funkcją terenu,
  - r) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - s) obowiązek pokrycia dachów stromych materiałami w kolorach od brunatnego poprzez ceglany do odcieni czerwonego oraz w odcieniach grafitu i szarości,
  - t) dostęp do drogi publicznej:
    - dla terenu 4.MN6 z drogi krajowej nr 32 – ul. Poznańskiej,
    - dla terenu 4.MN8 z drogi 4.KD-D1 i 4.KDW3
    - dla terenu 4.MN11 z drogi krajowej nr 32 – ul. Poznańskiej oraz drogi 4.KD-D1,
    - dla terenu 4.MN13 z drogi 4. KDW5, 4.KDW6 i 4.KD-D2,
    - dla terenu 4.MN14 z drogi 4.KDW6 i 4.KD-D2,
  - u) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 8,
  - c) zachowanie istniejącej zabudowy bliźniaczej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
  - d) lokalizację:

- budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - budynków garażowo-gospodarczych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- e) pokrycie dachów stromych: dachówką ceramiczną oraz materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w tym blacho-dachówką, drewnem, gontem lub łupkiem,
- f) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu,
- g) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych typu: tynk w jasnych, pastelowych kolorach, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień.

**§ 49.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4.P:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 1,50,
  - minimalny – 0,10,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- e) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- f) dachy płaskie lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
- g) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- h) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego oraz w odcieniach szarości,
- i) realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
- k) dostęp do drogi publicznej z drogi 4.KD-D3 oraz 4.KDW8,
- l) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- c) lokalizację:
  - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - budynków biurowo-administracyjnych,
  - pomieszczeń socjalno-biurowych w obiektach produkcyjnych i magazynach,
  - budynków garażowo-gospodarczych,
  - parkingów naziemnych,
  - zieleni izolacyjnej,

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,

- d) dopuszcza się realizację wyższych elementów technicznych np. kominy, maszty, o wysokości nieprzekraczającej 18 m,
- e) możliwość podpiwniczenia uzależnioną od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 60 cm ponad istniejący poziom terenu.

**§ 50.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4.kk1:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,5,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,05,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) zachowanie istniejących dachów stromych, w przypadku rozbudowy budynków kontynuację obecnego nachylenia połaci dachowych,
- g) maksymalną wysokość budynku dawnego dworca – 12 m, w kalenicy dachu,
- h) maksymalną wysokość budynku gospodarczego - 5 m, w kalenicy dachu,
- i) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku dawnego dworca – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- j) maksymalną liczbę kondygnacji dla budynku gospodarczego – jedna kondygnacja naziemna,
- k) obowiązek zachowania istniejącej kolorystyki pokrycia dachów – kolor ceglany oraz materiałów – dachówka ceramiczna,
- l) obowiązek zachowania istniejącej kolorystyki elewacji – jasne kolory odcienie bieli i beżu, wykończenie elementami z cegły, kamienia oraz drewna,
- m) dostęp do drogi publicznej z drogi 4.KD-D2,
- n) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na terenie posesji, zgodnie z zapisami §14 pkt 1 lit. a niniejszej uchwały,
- o) zakaz podziału na mniejsze działki;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy – budynek dawnego dworca i budynek gospodarczy, z możliwością jej rewitalizacji, modernizacji, przebudowy i rozbudowy zgodnie z wytycznymi powiatowego konserwatora zabytków oraz zapisami niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 8,
- b) zachowanie obecnej funkcji zlokalizowanej w istniejących budynkach – lokale mieszkaniowe, usługi,
- c) lokalizację usług służących lokalnej społeczności, w tym usługi dla obsługi ruchu kolejowego, usług gastronomicznych, handlu,
- d) lokalizację:
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych,
  - parkingów i miejsc postojowych.

**§ 51.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4.kk2:

## 1) ustala się:

- a) zachowanie fragmentu istniejącej linii kolejowej nr 357,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,2,
  - minimalny – 0,00,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%,
- f) maksymalną wysokość zabudowy magazynowej – nie więcej niż 5 m,
- g) dowolny kształt dachu,
- h) dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
- i) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
- j) dostęp do drogi publicznej z drogi 4.KD-D2;

## 2) dopuszcza się

- a) zachowanie obiektów i urządzeń wchodzących w skład stacji kolejowej „Strykowo Poznańskie” z możliwością ich rewitalizacji, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale lub rozbiórki, z zastrzeżeniem § 8,
- b) lokalizację nowej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- c) lokalizacje budynków, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
  - peronów wraz z zadaszeniami,
  - wiat przystankowych,
  - budynków magazynowych i składów,
  - przejść nadziemnych i podziemnych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje telefonii komórkowej,
  - dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych,
  - miejsc postojowych.

**§ 52.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4.KD-Lt1 i 4.KD-Lt2:

## 1) ustala się:

- a) lokalizację parkingu publicznego służącego obsłudze węzła przesiadkowego,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,00,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 3%, jednak nie więcej niż 30 m<sup>2</sup>,
- g) dowolny kształt dachu,
- h) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem stromym – 5 m,

- i) dachy strome o nachyleniu od 30° do 45°,
  - j) maksymalną wysokość budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem płaskim – 3,5 m,
  - k) maksymalną liczbę kondygnacji budynku administracyjno-socjalnego – jedna kondygnacja,
  - l) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - m) dostęp do drogi publicznej z drogi 4.KD-D2;
- 2) dopuszcza się lokalizacje:
- a) jednego budynku administracyjno-socjalnego w obrębie całego terenu 4.KD-Lt1 lub 4.KD-Lt2,
  - b) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
  - c) wiat przystankowych oraz wiat dla parkingów rowerowych,
  - d) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) tablic informacyjnych,
  - g) zieleni urządzonej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 53. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) w wysokości:

- 1) dla terenów P, MN, MW, MN/U, U/P, U, IT, E - 30%,
- 2) dla terenów ZL, R, KD-GP, KD-GPpp, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-Dr, KD-Dxr, KD-Lt, KDW, KDW<sub>XS</sub> - 5%.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

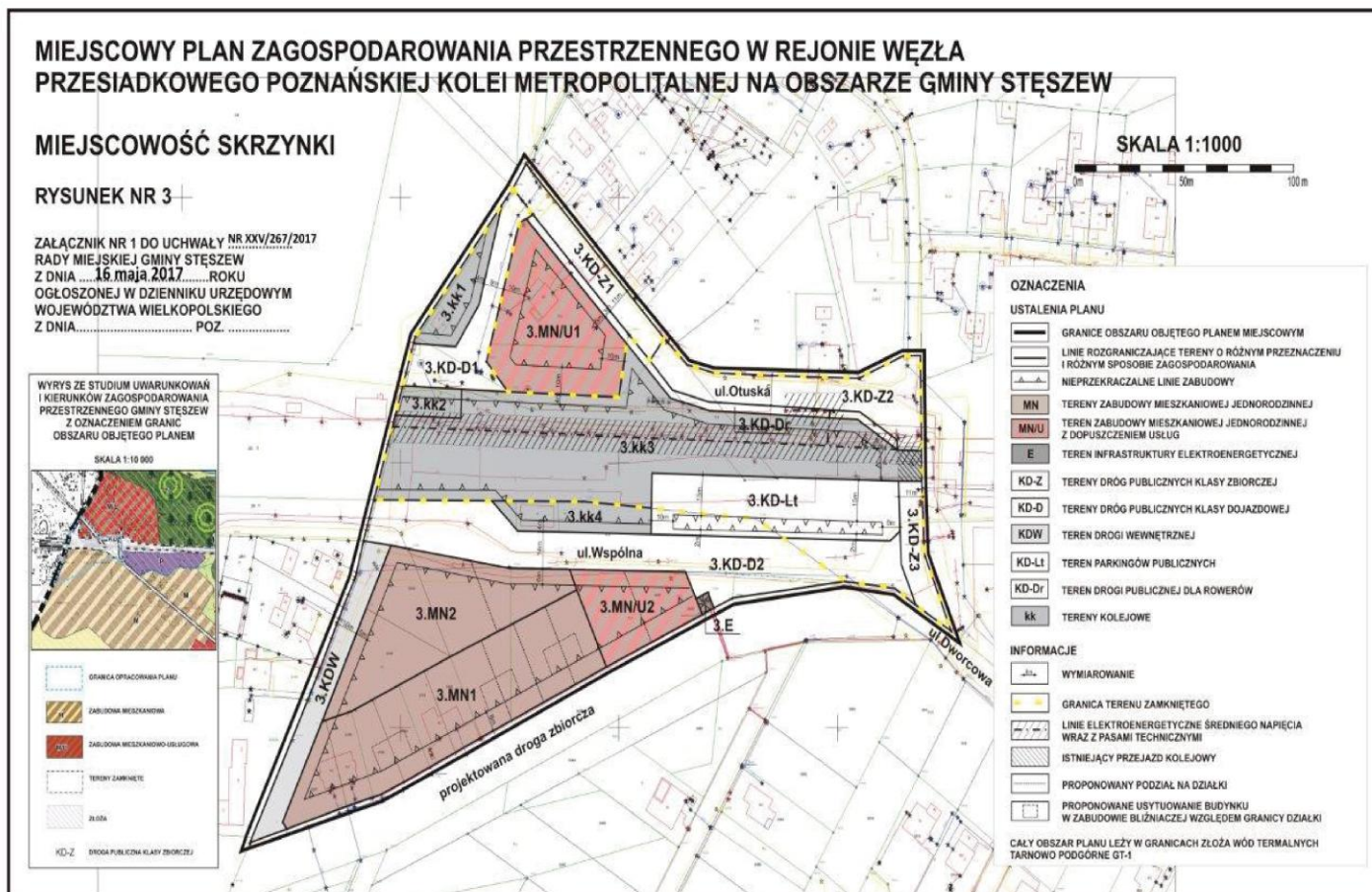
§ 55. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Stęszew  
(-) Mirosław Potrawiak













**Załącznik Nr 2** do Uchwały Nr XXV/267/2017  
Rady Miejskiej Gminy Stęszew  
z dnia 16 maja 2017r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Stęszew.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Stęszew w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Stęszew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga co następuje:

**§1.** Podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 31.01.2017 r. do 28.02.2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 15.03.2017 r. wniesiono 6 uwag, które zostały sformułowane podczas dyskusji publicznej przez obecnych na dyskusji mieszkańców gminy:

- 1) uwzględni się 5 uwag poprzez wprowadzenie następujących zapisów w uchwale oraz zmiany na rysunku nr 4 planu:
  - a) w §6 do zapisu „nakaz docelowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni komunikacyjnych do kanalizacji deszczowej” dopisano „-lub przez kanalizację deszczową do innych odbiorników.”,
  - b) w §6 dodano zapis w brzmieniu: „na terenach zaopatrzonych w urządzenia melioracji wodnej szczegółowej, w tym w systematyczną sieć drenarską ustala się:
    - nakaz zachowania funkcjonowania systemu melioracyjnego,
    - w przypadku konieczności jego naruszenia, nakaz zapewnienia rozwiązań zastępczych tj. przełożenie lub naprawę uszkodzeń w uzgodnieniu z administratorem urządzeń melioracyjnych,
    - nakaz uzgadniania wszelkich prac ziemnych z administratorem urządzeń melioracyjnych”,
  - c) w §6 wprowadzono dodatkowy pkt, który ustala: „na terenach P zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich oraz lokalizowania zakładów związanych z ubojem zwierząt.”,
  - d) na rysunku nr 4 wprowadzono na terenie 4.P zieleń izolacyjną;
- 2) nie uwzględni się uwagi dotyczącej wprowadzenia na terenach produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem 4.P w miejscowości Strykowo, ze względu na bliskość sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, zakazu lokalizacji

przedsięwzięć wymagających uzyskania raportu oddziaływania na środowisko, gdyż rodzaj przedsięwzięć, które wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko regulują przepisy odrębne.

**§2.** Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 27.03.2017 r. do 25.04.2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 09.05.2017 r. nie wniesiono uwag.

**Załącznik Nr 3** do Uchwały Nr XXV/267/2017  
Rady Miejskiej Gminy Stęszew  
z dnia 16 maja 2017r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW**

w sprawie: **o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Stęszew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2016 poz. 1870) Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Stęszew inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:

- 1) inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – uzupełnienie sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) inwestycje wymagające wykupu gruntów lub przejęcia od innych podmiotów:
  - a) realizacja drogi publicznej dla pieszych i rowerów 1.KD-Dxr w Trzebawiu, na długości 335 m o szerokości 3 m - około 1005 m<sup>2</sup>
  - b) poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej 2.KD-L1 w Stęszewie – ul. Trzebawska - dla osiągnięcia projektowanej w planie szerokości pasa drogowego 15 m, na długości 95 m o szerokości 4m - około 380 m<sup>2</sup>
  - c) realizacja ul. Piłkarskiej 2.KD-D3 w Stęszewie - dla osiągnięcia projektowanej w planie szerokości pasa drogowego 10 m, na długości 188 m o szerokości 5 m, oraz na długości 342 m o szerokości 10 m - łącznie około 4360 m<sup>2</sup>
  - d) realizacja poszerzenia drogi 2.KD-D5 w Stęszewie, na długości 90 m o szerokości 4 m -około 360 m<sup>2</sup>
  - e) realizacja drogi publicznej dla rowerów 3. KD-Dr w Skrzyńkach, na długości 65 m o szerokości 3 m - około 195 m<sup>2</sup>
  - f) realizacja drogi publicznej 3.KD-D2 w Skrzyńkach, na długości 243 m, grunt o powierzchni - 582 m<sup>2</sup>
  - g) poszerzenie drogi publicznej 4.KD-D3 – ul. Towarowej w Strykowie wraz z placem do nawracania na długości 95 m o szerokości 6 m oraz na długości 20 m o szerokości 8 m - łącznie około 4720 m<sup>2</sup>

Analiza własności terenu oraz projektu planu wykazała, że łącznie wystąpi konieczność wykupu około 11 072 m<sup>2</sup> gruntu;

- 3) inwestycje z zakresu wyposażenia dróg publicznych dojazdowych w niezbędną infrastrukturę drogową (budowa jezdni, chodników) – łączna długość dróg publicznych 1131 m;
- 4) koszty związane z realizacją wyposażenia węzła przesiadkowego związanego z modernizacją infrastruktury drogowej oraz budową parkingów.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stęszew.;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stęszew;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.