

## UCHWAŁA Nr XXV/268/2005

## RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW z dnia 30 czerwca 2005 roku.

w sprawie : **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GMINY STĘSZEW - fragment wsi STRYKOWO I SAPOWICE.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r, Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska Gminy Stęszew uchwała co następuje:

**§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew – fragment wsi Strykowo i Sapowice.**

### I. Przepisy ogólne

**§ 2.** Plan, o którym mowa w § 1 obejmuje:

1. Fragment wsi Strykowo – pas terenu zawarty pomiędzy drogą powiatową 32650 Strykowo – Rybojedzko, a granicą strefy ochrony bezpośredniej Jeziora Strykowskiego, o powierzchni ok. 56 ha.
2. Fragment wsi Sapowice – teren stanowiący kontynuację obszaru wymienionego w pkt. 1, od granicy wsi do obszaru leśnego, o powierzchni ok. 4 ha.
3. Całość terenu stanowi własność prywatną.

**§ 3.** Plan określony w § 1 zgodny jest z:

1. Zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew – 2002 r. – wyrys ze Studium, zał. nr 1A.
2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew – Rejon Jeziora Strykowskiego, Witobelskiego i Łódzko – Dymaczewskiego – uchwała Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 10 października 2002 r. Nr XXXIII/310/2002r (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 142 poz. 3881).
3. Z przepisami szczególnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

**§ 4.** W skład planu określonego w § 1 wchodzi:

1. Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę.
2. Rysunek planu w skali 1: 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały - następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica uchwalenia planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone, linią ciągłą,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – orientacyjne, określone linią przerywaną, których wyznaczenie może być poddane korektom uzależnionym od potrzeb doraźnych, niesprzecznych z zasadniczymi ustaleniami planu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) linia graniczna wyznaczonej strefy ochrony bezpośredniej jeziora,
  - f) klasyfikacja ulic oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających,
  - g) symbole oznaczające przeznaczenie terenu.
3. Załączniki dotyczące rozstrzygnięć:
  - a) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – zał. Nr 2,
  - b) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – zał. Nr 3.

§ 5. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem zagadnień niewystępujących na jego terenie, określonych w punktach: 7), 8), 9).

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) planie – należy przez to rozumieć projekt planu określonego w § 1 uchwały, obejmującego projekt tekstu tego planu i projekt rysunku tego planu,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć projekt niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na opracowywanym terenie,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) nieruchomości – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu zabudowaną i niezabudowaną działki,
- 8) zagospodarowaniu posesji – należy przez to rozumieć budynek zasadniczy oraz wszelkie pozostałe elementy zainwestowania nieruchomości,
- 9) poziomie terenu – należy przez to rozumieć urządzony teren przed wejściem głównym do budynku,
- 10) zieleni izolacyjnej należy przez to rozumieć pas zieleni urządzonej, w granicach własnościowych nieruchomości, której zadaniem jest izolowanie terenów sąsiednich przed przenikaniem uciążliwości wynikających z zagospodarowania wyznaczonego terenu i uciążliwości dróg publicznych.

## II. Przepisy szczegółowe

§ 7. Przeznaczenie terenów.

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu określonego w § 2 uchwały, ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem MNL w kolejnej numeracji od 1 MNL do 23 MNL,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej z dopuszczeniem usług z zakresu sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem 13 MNL/us.

2. Jako przeznaczenia dopuszczalne ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z dopuszczeniem nieuciążliwych usług w zakresie: drobnego handlu artykułami podstawowymi, małej gastronomii, zdrowia, kultury itp., oznaczone na rysunku planu symbolami MN/u i kolejnością numerową przynależną terenowi przeznaczenia podstawowego,
- 2) tereny nieuciążliwych usług oznaczone symbolami 7U i 8U, na których dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów handlowo-usługowych i parkingów oraz preferuje obsadzanie zielenią izolacyjną,
- 3) teren zagospodarowany uprawnym sadem leszczynowym, oznaczony na rysunku planu symbolem IRS,
- 4) tereny komunikacji publicznej i wewnętrznej oznaczone na rysunku symbolami:
  - 1KDL – zbiorcza droga wewnętrzna,
  - 2-34KDW – dojazdowe drogi wewnętrzne wg kolejnej numeracji,
  - 35-41KX – ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
- 5) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem: E i kolejną numeracją 1-3, dla urządzeń energetycznych.

3. Ustala się zakaz wprowadzania innych przeznaczeń terenu, aniżeli przeznaczenia wymienione w ust. 1 i 2.

#### § 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się realizację funkcji rekreacyjnej na terenach o przeznaczeniach określonych w § 7 ust. 1, na zasadach ustalonych poniżej:
- 1) adaptacja terenów zainwestowanych w istniejących granicach nieruchomości pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 12, ust. 4,
  - 2) na terenach wolnych, porolniczych dopuszcza się podział na działki o powierzchni równej i powyżej 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę jednorodziną letniskową, których położenie i wielkość będą:
    - a) sprzyjać ochronie środowiska przez ekstensywność zabudowy i zaludnienia przy jednoczesnym zabezpieczeniu maksymalnie dużej powierzchni biologicznie czynnej,
    - b) dawać użytkownikom pełen komfort wypoczynku,
  - 3) na terenach określonych symbolem MNL/us dopuszcza się podział na działki o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>; ze względu na warunki przyrodnicze (trwałe użytki zielone, wysoki poziom wód gruntowych, słabe klasy bonitacyjne gleb), zabudowa rekreacyjna nie powinna być intensyfikowana, natomiast wskazane są usługi sportu i wypoczynku na wolnym powietrzu (plaże, tereny zabawowe, boiska, korty).  
Właściwe zagospodarowanie posesji, w tym szczególnie duży udział zieleni izolacyjnej, muszą zapewnić całkowitą nieuciążliwość dla zabudowy mieszkalnej.
2. Pas terenu położony wzdłuż ulicy zbiorczej przeznaczony pod mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (MN/u), traktowane jako funkcja uzupełniająca dla rekreacji:  
dopuszcza się realizację na dużych działkach o powierzchni równej i powyżej 500 m<sup>2</sup>, co:
- zapewni umiarkowaną intensyfikację zajętego terenu,
  - umożliwi dopuszczenie usług nieuciążliwych o ewentualnym oddziaływaniu wyłącznie w granicach własności swoich działek,
  - pozwoli na przeznaczenie znacznej części działki pod zieleń izolacyjną,
  - zapewni wypoczywającym niezbędny standard obsługi w artykuły podstawowe i małą gastronomię,
  - umożliwi zagospodarowanie czasu w okresie niesprzyjającej pogody (kluby, puby, kawiarenki internetowe),
  - będzie stanowiło dodatkową przestrzeń izolacyjną od uciążliwości drogi powiatowej,
  - ożywi „teren martwy” w okresie posezonnym i korzystnie wpłynie na funkcjonowanie uzbrojenia technicznego całego osiedla.
- 1) w przypadku rezygnacji z realizacji usług na w/w terenie, w ich miejsce przestrzeń między drogą zbiorczą, oznaczoną symbolem 1KDL, a nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 30 m od skraju jezdni drogi powiatowej KP 32650, należy obsadzić zielenią izolacyjną.
  3. Dopuszczenie pozostawienia sadu leszczynowego oznaczonego symbolem IRS, wchodzącego w okres owocowania, wpływa korzystnie na środowisko przyrodnicze poprzez obniżenie intensywności zabudowy terenu.
  4. Dla terenów komunikacji ustala się układ wewnętrzny ulic, który:
    - zapewni włączenia do drogi podstawowej KP 32650 zgodnie z wymogami Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu,
    - użytkownikom terenu objętego planem umożliwi dojazd do własnych posesji, a jednocześnie uniemożliwi manewrowanie pojazdami mechanicznymi wzdłuż jeziora i poprzez osiedle,
    - parametrami umożliwi realizację uzbrojenia technicznego,
    - zapewni miejsca parkingowe w rejonie ulicy zbiorczej dla przyjezdnych użytkowników terenu rekreacyjnego.

5. Ustala się konieczność realizacji uzbrojenia technicznego terenu, w tym przede wszystkim w zakresie zaopatrzenia w sieć wodociagową i kanalizację sanitarną oraz energię elektryczną. Dla celów grzewczych zaleca się pobór energii cieplnej przez podłączenie do gazociągu średniego ciśnienia, biegnącego wzdłuż drogi Bukowskiej.
6. **Ustala się zasady wkomponowania zabudowy w krajobraz** bez naruszenia istniejącej rzeźby terenu i spełnienia warunków określonych w § 12 przepisów szczegółowych niniejszej uchwały.
7. Tereny letniskowej zabudowy mieszkaniowej winny być objęte strefą ciszy.

#### § 9. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dopuszcza się zainwestowanie terenu budownictwem letniskowym pod warunkiem umiarkowanej intensyfikacji, to jest zabudowy na dużych działkach.
2. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nie może wpływać negatywnie na warunki dla zabudowy letniskowej, dopuścić można usługi nieuciążliwe o ewentualnym oddziaływaniu wyłącznie w granicach własności swoich działek. Każdy potencjalny inwestor zamierzający prowadzić działalność usługową w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej winien dostarczyć do gminy kompleksową charakterystykę przewidywanego przedsięwzięcia i jego wpływu na otoczenie.
3. Zabudowa winna być wkomponowana w krajobraz bez makroniwelacji i przekształcenia naturalnej rzeźby terenu.
4. Na terenach objętych melioracją obowiązuje zachowanie sieci drenarskiej i jej funkcjonowania, co wymaga szczególnej uwagi przy realizowaniu zabudowy i stosowaniu drzewostanu o nieagresywnym systemie korzeniowym.
5. Ochrona wód jeziora wymaga docelowego wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć kanalizacji sanitarnej.
6. Wody opadowe
  - z powierzchni dachowych należy wykorzystać jako nawodnienie zieleni na własnych działkach,
  - ulice wewnętrzne winny posiadać nawierzchnie przepuszczalne.
7. Dla celów grzewczych zakazuje się stosowania paliwa stałego. Preferuje się paliwa ekologiczne, w tym możliwość podłączenia do gazociągu biegnącego wzdłuż drogi Bukowskiej.
8. Zabrania się spalania na działkach śmieci i odpadów stałych jak również przechowywania materiałów szkodliwych w warunkach możliwości przesiąkania w glebę. Usuwanie odpadów stałych winno odbywać się systemem zorganizowanym przy obowiązku sytuowania na każdej działce eko-pojemników.
9. Powierzchnie biologicznie czynne towarzyszące zabudowie letniskowej i mieszkaniowej należy obsadzać zielenią dostosowaną do istniejących warunków siedliskowych. Dla zieleni izolacyjnej zalecane jest stosowanie drzew i krzewów o zróżnicowanej wysokości.

10. Teren objęty planem znajduje się w korytarzu ekologicznym doliny Rowu Strykowskiego i Jeziora Strykowskiego mającym powiązanie z obszarem WPN i jego otuliny, w której obowiązują zasady ochrony środowiska, zabezpieczające Park przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Cały teren jest w zasięgu Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, w sąsiedztwie ujęć wód podziemnych Strykowo i Sapowice.

**Otoczenie obszarami wysokiej rangi przyrodniczo – krajobrazowej wymaga racjonalnego użytkowania krajobrazu i naturalnych zasobów przyrody.**

#### §. 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na obszarze objętym planem znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne będące pod ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu orientacyjnie linią kropkowaną, a występujące prawdopodobnie na terenach oznaczonych symbolami: 3MNL, 4MNL, 13MNL, 13 MNLrs, 14 MNL, 15 MNL, 17MNL, 18 MNL i 19 MNL. W związku z powyższym prace ziemne podczas inwestycji na obszarze występowania stanowisk archeologicznych wymagają badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z WWKZ (art. 6 ust. 1 p.3a, art. 145 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. nr 162, poz. 1568).

#### § 11. Przestrzeń publiczna.

1. Teren określony w § 2 w całości stanowi własność prywatną osób fizycznych.
2. Poza układem komunikacyjnym nie projektuje się wyznaczania innych terenów dla kształtowania przestrzeni publicznych.
3. W przestrzeni publicznej zakazuje się realizacji nośników reklamowych, w tym szczególnie fonotechnicznych.
4. Do oddzielenia ścieżki rowerowej i pieszej od jezdni ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDL stosować należy nasadzenia z zieleni krzewiastej – zimozielonej.

#### § 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Linie zabudowy - ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 30,0 m od granicy ewidencyjnej jeziora,
  - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej KP 32650,
  - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkalnej w odległości 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej KP 32650,
  - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od granicy ewidencyjnej lasu,
  - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkalnej wzdłuż ulic wewnętrznych:
    - a) o szerokości 10,0 m i więcej metrów – w odległości 5,0 m od granicy frontowej działki,
    - o szerokości 5,0 m – w odległości 7,0 m od granicy frontowej działki.
  - 6) dla odległości zabudowy od granic bocznych i tylnej działki obowiązują przepisy prawa budowlanego; na terenie istniejącego zainwestowania dopuszcza się sytuowanie budynków uwzględniając przepisy prawa budowlanego (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz.U. z 2002r Nr 75 poz.690, Dz.U. z 2003r Nr 33 poz.270, Dz.U. z 2004r Nr 109 poz.1156), jako zgodne z niniejszym planem,

- 7) na istniejących zagospodarowanych posesjach uchyla się obowiązek nieprzekraczalności w/w linii zabudowy, dopuszczając sytuowanie budynku zasadniczego spełniające następujące ustalenia:
- niekolidowanie z ewentualnym uzbrojeniem technicznym terenu prowadzonym w rejonie przed-ogródków,
  - zapewnienie odległości minimum 18,0 m dla conajmniej jednej z uprzywilejowanych elewacji, od elewacji z oknami budynków na działkach sąsiednich.
- 8) w pojedynczych przypadkach szczególnych przy występowaniu kolizji innych elementów zagospodarowania z ustaloną wyżej linią zabudowy, obowiązuje linia zabudowy określona na rysunku planu,
- 9) dopuszcza się swobodne, równoległe do ulicy lub bocznej granicy działki, sytuowanie budynku, pod warunkiem zgodności z przepisami prawa budowlanego i obowiązku zapewnienia wolnej przestrzeni o szerokości nie mniejszej niż 18,0 m między ścianami frontowymi naprzeciwległych budynków,

2. Powierzchnie zabudowy i powierzchnie biologicznie czynne - ustala się:

- a) dla zabudowy letniskowej, określonej symbolami MNL
- na działkach o powierzchni 500 i więcej m<sup>2</sup> dopuszczalną maksymalną powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni nieruchomości, lecz nie więcej niż 250 m<sup>2</sup> przy udziale powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni nieruchomości,
  - na działkach o powierzchni mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> – dopuszczalną maksymalną powierzchnię zabudowy do 20 % powierzchni nieruchomości, przy udziale minimum 65 % powierzchni biologicznie czynnej.
- b) dla zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług – maksymalną powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni całej działki, przy udziale minimalnym 40% powierzchni biologicznie czynnej.
- c) dla terenu zabudowy letniskowej z dopuszczeniem usług z zakresu sportu i rekreacji określonej symbolami MNL/us, dopuszcza się łączenie działek w zależności od zamierzeń inwestorskich – maksymalna powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni terenu objętego zagospodarowaniem, przy udziale powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni terenu objętego zagospodarowaniem.

3. Gabaryty i architektura zabudowy.

- a) ustala się realizację zabudowy o architekturze wkomponowanej w nadjeziorny krajobraz przy stosowaniu dachów stromych o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- b) dopuszcza się realizację garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku podstawowego,
- c) ustala się wysokość budynku mieszkalnego do 2-ch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, i dopuszczalnej wysokości do 11,5 m licząc od powierzchni terenu urządzonego do kalenicy; możliwość podpiwniczenia z dopuszczalnym wyniesieniem do 1,5 m ponad teren, uzależniona od wyników geotechnicznego badania gruntu,
- d) dla budynków przylegających do ulicy 1KDL wymagane w projekcie architektonicznym opracowanie ciągu widokowego od drogi powiatowej na odcinku min. projektowanej oraz 2-ch sąsiednich elewacji,
- e) zakazuje się stosowania pełnego ogrodzenia i z materiałów agresywnych środowisku (elementy betonowe) oraz o wysokości ponad 1,5 m,
- f) zakazuje się realizacji trwałego ogrodzenia w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy ewidencyjnej jeziora.

4. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną, zgodną z ustaleniami ust. 1, 2, 3, która na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego budynku wraz z planem zagospodarowania działki, uzyska pozwolenie na budowę względnie na użytkowanie obiektu przy uwzględnieniu § 12 ust. 1 pkt. 5) Uchwały Nr XXXIII/310/2002 Rady Miejskiej Gminy Stęszew (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 142 poz. 3881).

### § 13. Komunikacja.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW oraz z drogi zbiorczej lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL.
2. Wyznacza się drogę gminną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL o szerokości 12,5 m w liniach rozgraniczających, do której włączone zostaną drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW.
3. W liniach rozgraniczających drogi 1KDL postuluje się wykonać: chodnik i ścieżkę rowerową po stronie zachodniej planowanej jezdni oraz pas postojowy dla samochodów osobowych po stronie wschodniej jezdni.
4. Na drodze powiatowej KDP 32650 wyznacza się skrzyżowania z pięcioma drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami: 2KDW, 8KDW, 23KDW, 29 KDW i 31KDW.
5. Ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych:
  - 12 m dla drogi 8KDW,
  - 10 m dla dróg 2KDW, 6KDW, 12KDW, 15KDW, 16KDW, 23KDW, 33KDW i 34KDW,
  - 5-10 m dla dróg: 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 13KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW oraz dla ulic nieoznaczonych symbolami włączających się w drogi wewnętrzne 2KDW, 23KDW i 26KDW.
6. Wyznacza się wielkość placów do zawracania na drogach wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu.
7. Ustala się dla ciągów pieszych oznaczonych symbolami: 35KX, 36KX, 37KX, 39 KX szerokość 2 m w liniach rozgraniczających oraz dla istniejącej pieszojezdni 38KX - szerokość 3,5 m z zatokami do mijania.
8. Parkowanie pojazdów.
  - a) wyznacza się parkingi dla samochodów osobowych oznaczone na rysunku planu symbolem KP:
    - pomiędzy drogami: 1KDL, 6KDW i drogą powiatową KDP 32650,
    - w części północnej terenu objętego planem przy drodze 1KDL.
  - b) nie dopuszcza się parkowania na drodze powiatowej KDP 32650 oraz urządzania nowych wjazdów na działki z drogi powiatowej,
  - c) właściciele nieruchomości są zobowiązani do parkowania na własnych posesjach,
  - d) na terenach usług obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla klientów w granicach własnych nieruchomości.
9. Nie dopuszcza się prowadzenia przewodów uzbrojenia podziemnego w pasie drogowym drogi powiatowej KDP 32650.
10. Postuluje się wykonanie nawierzchni jezdni dróg wewnętrznych KDW i drogi gminnej lokalnej 1KDL jako przepuszczającej wody opadowe.

## § 14. Uzbrojenie techniczne.

### 1. Zaopatrzenie w wodę.

- ustala się teren objęty planem zaopatrzyć w wodę z rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej biegnącej w drodze KDP 32650 zasilanej w wodę ujęciem w Sapowicach,
- należy dążyć do realizowania sieci obwodowej (pierścieniowej), która gwarantuje większą pewność zasilania odbiorców w wodę (obustronne zasilanie).

### 2. Odprowadzenie ścieków

- ustala się obligatoryjnie cały teren objęty planem uzbroić w kanalizację sanitarną przy zachowaniu następujących ustaleń:
  - a) ścieki odprowadzać należy grawitacyjnie siecią kanalizacyjną do zbiorczego kolektora sanitarnego,
  - b) kolektor prowadzić należy zgodnie z konfiguracją terenu systemem grawitacyjno-tłocznym,
  - c) obszar opracowania podzielono na cztery zlewnie, z których poprzez kolejne przepompownie kolektorem grawitacyjnym lub rurociągiem tłocznym należy doprowadzić ścieki do istniejącej oczyszczalni w Strykowie,
  - d) do przepompowni 1 należy doprowadzić ścieki ze zlewni obejmującej obszar między ulicą: 23KDW – 1KDL – 34KDW i na wschód od jeziora Strykowskiego powyżej terenów oznaczonych symbolem ZN,
  - e) do przepompowni 2 należy doprowadzić ścieki zlewni obejmującej obszar między ulicami: 18KDL-38KX-1KDL-22KDW oraz terenów położonych powyżej terenu oznaczonego symbolem ZL i ZN,
  - f) do przepompowni 3 doprowadzić należy ścieki ze zlewni obejmującej obszar zawarty między ulicami 9KDW – 10KDW – 1KDL – 16KDW i 14 KDW,
  - g) do przepompowni 4 doprowadzić należy ścieki ze zlewni obejmującej obszar zawarty między ulicami: 2KDW-1KDL-8KDW-7KDW-5KDW-36 i 37KX,
  - h) należy wymiarując kolektor zbiorczy zapewnić możliwość przyjęcia ścieków z terenów położonych na północ od terenu objętego planem tj. ze wsi Sapowice,
  - i) dopuszcza się w okresie przejściowym do czasu realizacji instalacji sanitarnej korzystanie ze zbiorników bezodpływowych, szczelnych posiadających atesty, które ulegną likwidacji z chwilą uruchomienia sieci kanalizacyjnej.
  - j) zobowiązuje się właściciele nieruchomości do **bezwzględnego** podłączenia obiektów do kanalizacji sanitarnej, po jej zrealizowaniu.

### 3. Energetyka.

#### 1) Elektroenergetyka.

- a) ustala się zelektryfikowanie całego terenu objętego planem,
- b) zakłady energetyczne są w stanie zapewnić dostawę energii o mocy 3 kW każdej działce. Zapewni to korzystanie z oświetlenia oraz używania zmechanizowanego sprzętu domowego w ograniczonym zakresie,
- c) dla w/w zaopatrzenia ustala się konieczność realizacji:
  - 3 stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kompaktowego na lokalizacjach określonych na rysunku planu symbolami E1, E2, E3,
  - wykonanie odpowiedniego zasilania kablowego 15 kV w/w stacji transformatorowych,



- ułożenie sieci niskiego napięcia stosowanej do celowych potrzeb odbiorców; złącza kablowe, w których będą również zainstalowane urządzenia do pomiarów rozliczeniowych zużycia energii elektrycznej – ustawiać należy w granicach działek z dostępem od strony ulicy.

## 2) Ciepłownictwo.

- ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą dla celów grzewczych (ogrzewanie, ciepła woda) indywidualnie z innych aniżeli elektroenergetyka, ekologicznych źródeł (gaz, oleje), wyłączając stosowanie paliwa stałego,
- ustalone w niniejszym planie parametry i układ sieci umożliwiają podłączenie do istniejącego gazociągu, ułożonego przy drodze powiatowej KDP 32650, po każdorazowym indywidualnym, względnie grupowym uzgodnieniu warunków przyłączenia do sieci z odbioru z Zakładem Gazowniczym Poznań.

### 4. Melioracja

Ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracji połączeń terenów oznaczonych na rysunku planu ukośnym szrafunkiem, z zakazem naruszenia lub uszkodzenia elementów jego wyposażenia.

5. Zobowiązuje się właściciele nieruchomości do udzielania służebności terenu dla przeprowadzenia elementów lokalnego uzbrojenia w przypadkach, gdy zaistnieje taka konieczność wynikająca z projektów branżowych uzbrojenia.

## § 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenu.

1. Planowane zainwestowanie odbywać się będzie kosztem terenów rolnych, które będą sukcesywnie udostępniane pod rozbudowę.
2. Do czasu pełnej realizacji ustaleń planu, dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu, bez prawa zabudowy innej niż określonej w uchwale.

Zakazuje się również na okres tymczasowy wprowadzenia jakiegokolwiek innego przeznaczenia aniżeli określone w uchwale.

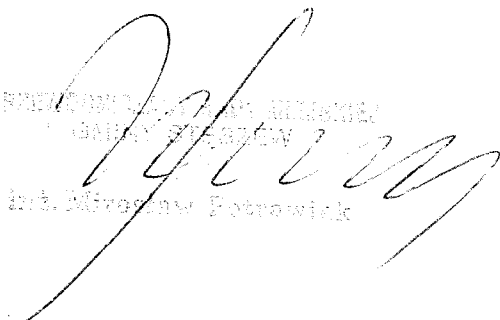
## III. Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą rozliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określonej przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 17. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej Gminy Stęszew Nr XXXIII/310/2002 z dnia 10.10.2002 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 142 poz. 3881) w zakresie objętym niniejszym planem.

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

PREZYDENT RADY MIEJSKIEJ  
GMINY STĘSZEW  
br. Mirosław Potrowiak



## UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr XXV/268/2005 z dnia 30.06.2005 roku.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GMINY STĘSZEW - fragment wsi STRYKOWO I SAPOWICE.**

Uchwałą nr XXXIII/310/2002r Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 10 października 2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew w zakresie zmiany parametrów zabudowy obrzeży jezior Strykowskiego, Witobelskiego i Łódzko-Dymaczewskiego oraz wyznaczenia terenów zainwestowania mieszkaniowego i letniskowego, Rada Miejska Gminy Stęszew ustaliła przebieg granicy strefy ochrony bezpośredniej jeziora Strykowskiego oraz wyznaczyła funkcje mieszkaniowe i letniskowe na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo.

W celu umożliwienia właściwego funkcjonowania przedmiotowych terenów, niezbędne jest rozwiązanie układu przestrzennego regulującego zasady podziału oraz obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Zasady te ustala się w trybie sporządzenia planu miejscowego w skali odpowiadającej problematyce projektowanego zainwestowania terenu.

Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego uchwałą wynika z § 12 ust.1 pkt 5 w/w uchwały.

Prace nad projektem planu rozpoczęto po podjęciu uchwały nr IV/34/2003r Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 04 marca 2003r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew – fragment wsi Strykowo i Sapowice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew – fragment wsi STRYKOWO I SAPOWICE opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717, ze zmianami);
- ustawy z dnia 07 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz.U.00.106.1126, ze zmianami);
- ustawy z dnia 08 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U.01.142.1591, ze zmianami);
- ustawy z dnia 30 września 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U.98.133.872, ze zmianami);
- ustawy z dnia 03 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.95.16.78, ze zmianami);
- ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.04.162.1568, ze zmianami);
- ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz.U.00.71.838, ze zmianami);
- rozporządzenia MOŚ, ZNiL z dnia 09 marca 1995r w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U.95.29.150);
- rozporządzenia MI z dnia 13 grudnia 2001r w sprawie dokumentów stosowanych w pracach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz.U.02.1.12).

Projekt planu został uzgodniony w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717, ze zmianami) a w dniach 07.03.2005 – 06.04.2005r wyłożony do publicznego wglądu.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do planu.

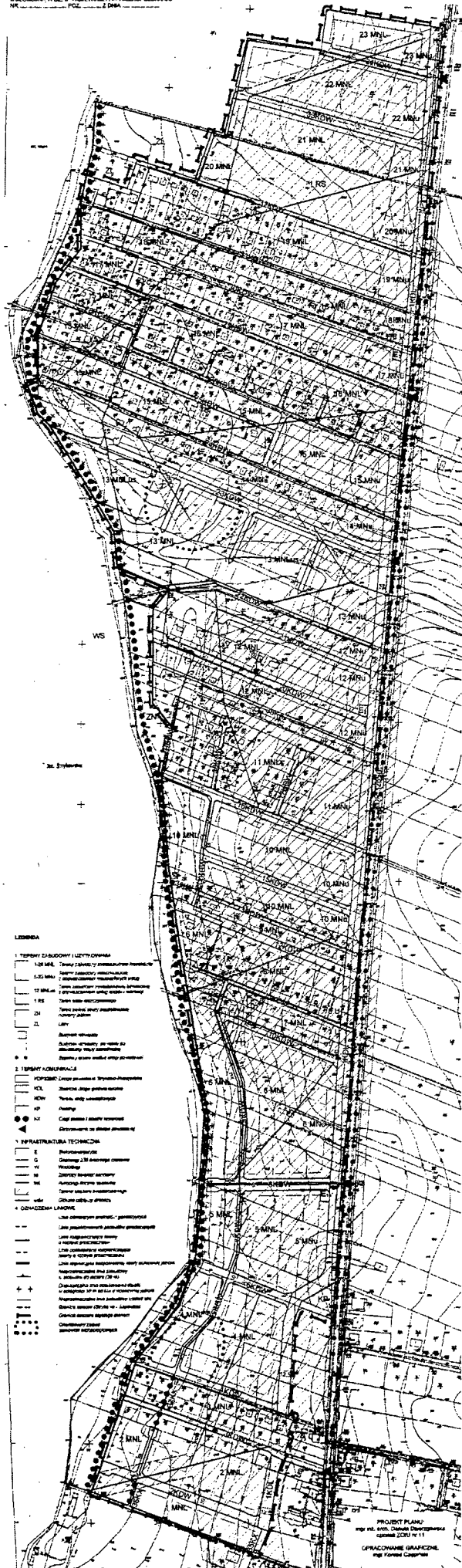
Po uchwaleniu zmiany planu uchwała wraz z dokumentacją planistyczną zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu stwierdzenia zgodności z prawem, a następnie skierowana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

  
 Wójt Gminy Stęszew  
 Andrzej Kozłowski

XXVI/268/2005R  
 30. 06. 2005R

Niniejszy plan został zatwierdzony uchwałą  
 Nr ... Rady Miejskiej Gminy Steszew z dnia ...  
 ogłoszona w Dz. Urzędniczym Miast i Gmin  
 Nr ... P.C.Z.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...  
 Rady Miejskiej Gminy Steszew z dnia ...



**LEGENDA**

**1 TERENY ZAGOSPODAROWANIA**

- 1.2 MNL Tereny 2 klasy w miejscowości Steszew
- 1.3 MNL Tereny 3 klasy w miejscowości Steszew
- 1.4 MNL Tereny 4 klasy w miejscowości Steszew
- 1.5 MNL Tereny 5 klasy w miejscowości Steszew
- 1.6 MNL Tereny 6 klasy w miejscowości Steszew
- 1.7 MNL Tereny 7 klasy w miejscowości Steszew
- 1.8 MNL Tereny 8 klasy w miejscowości Steszew
- 1.9 MNL Tereny 9 klasy w miejscowości Steszew
- 1.10 MNL Tereny 10 klasy w miejscowości Steszew
- 1.11 MNL Tereny 11 klasy w miejscowości Steszew
- 1.12 MNL Tereny 12 klasy w miejscowości Steszew
- 1.13 MNL Tereny 13 klasy w miejscowości Steszew
- 1.14 MNL Tereny 14 klasy w miejscowości Steszew
- 1.15 MNL Tereny 15 klasy w miejscowości Steszew
- 1.16 MNL Tereny 16 klasy w miejscowości Steszew
- 1.17 MNL Tereny 17 klasy w miejscowości Steszew
- 1.18 MNL Tereny 18 klasy w miejscowości Steszew
- 1.19 MNL Tereny 19 klasy w miejscowości Steszew
- 1.20 MNL Tereny 20 klasy w miejscowości Steszew

**2 TERENY KONTAKTU**

- 2.1 MNL Tereny 1 klasy w miejscowości Steszew
- 2.2 MNL Tereny 2 klasy w miejscowości Steszew
- 2.3 MNL Tereny 3 klasy w miejscowości Steszew
- 2.4 MNL Tereny 4 klasy w miejscowości Steszew
- 2.5 MNL Tereny 5 klasy w miejscowości Steszew
- 2.6 MNL Tereny 6 klasy w miejscowości Steszew
- 2.7 MNL Tereny 7 klasy w miejscowości Steszew
- 2.8 MNL Tereny 8 klasy w miejscowości Steszew
- 2.9 MNL Tereny 9 klasy w miejscowości Steszew
- 2.10 MNL Tereny 10 klasy w miejscowości Steszew
- 2.11 MNL Tereny 11 klasy w miejscowości Steszew
- 2.12 MNL Tereny 12 klasy w miejscowości Steszew
- 2.13 MNL Tereny 13 klasy w miejscowości Steszew
- 2.14 MNL Tereny 14 klasy w miejscowości Steszew
- 2.15 MNL Tereny 15 klasy w miejscowości Steszew
- 2.16 MNL Tereny 16 klasy w miejscowości Steszew
- 2.17 MNL Tereny 17 klasy w miejscowości Steszew
- 2.18 MNL Tereny 18 klasy w miejscowości Steszew
- 2.19 MNL Tereny 19 klasy w miejscowości Steszew
- 2.20 MNL Tereny 20 klasy w miejscowości Steszew

**3 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- 3.1 MNL Drogi powiatowe
- 3.2 MNL Drogi gminne
- 3.3 MNL Drogi lokalne
- 3.4 MNL Drogi szlaku
- 3.5 MNL Drogi szlaku
- 3.6 MNL Drogi szlaku
- 3.7 MNL Drogi szlaku
- 3.8 MNL Drogi szlaku
- 3.9 MNL Drogi szlaku
- 3.10 MNL Drogi szlaku
- 3.11 MNL Drogi szlaku
- 3.12 MNL Drogi szlaku
- 3.13 MNL Drogi szlaku
- 3.14 MNL Drogi szlaku
- 3.15 MNL Drogi szlaku
- 3.16 MNL Drogi szlaku
- 3.17 MNL Drogi szlaku
- 3.18 MNL Drogi szlaku
- 3.19 MNL Drogi szlaku
- 3.20 MNL Drogi szlaku

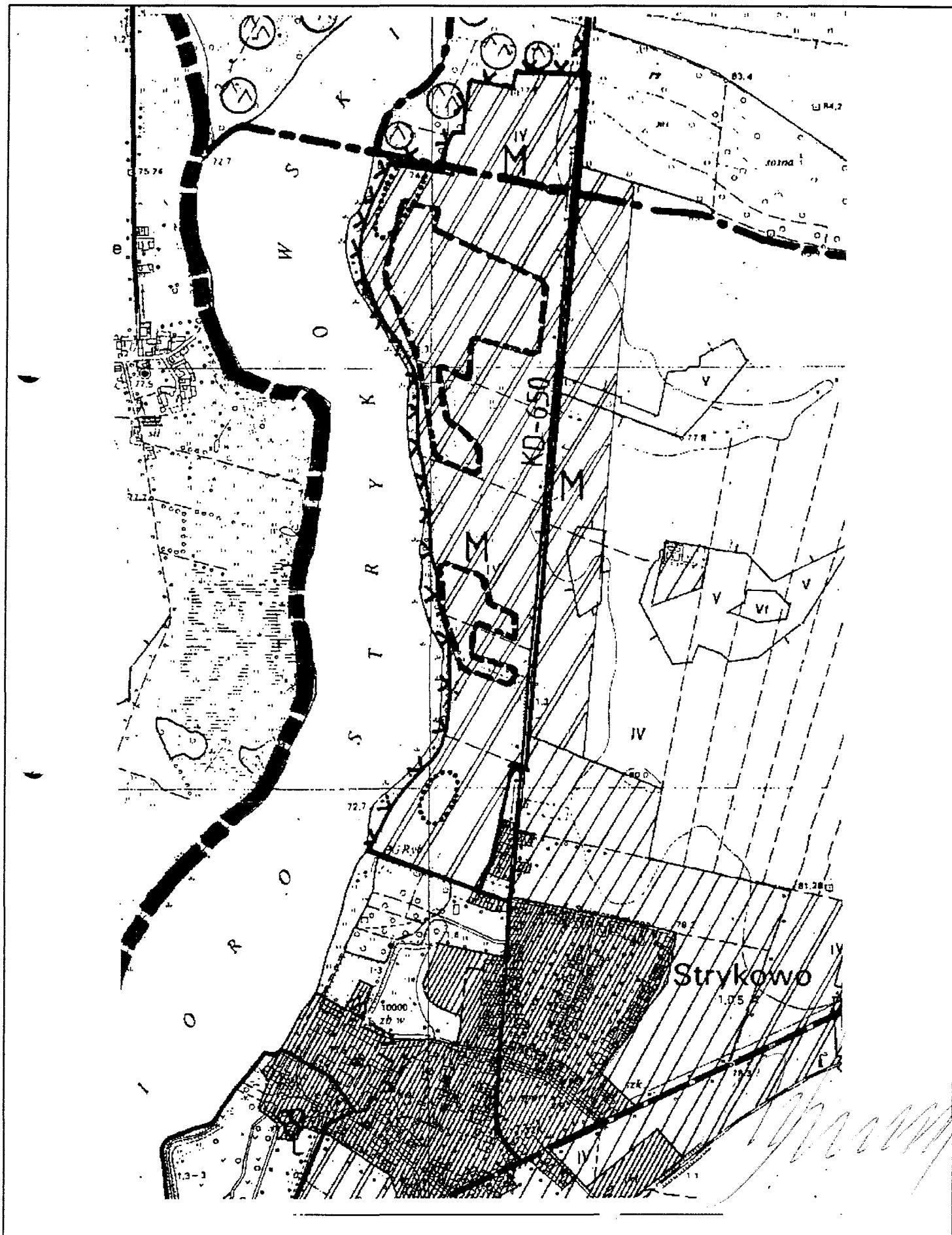
**4 OZNACZENIA LĄCZNE**

- 4.1 MNL Linie kolejowe
- 4.2 MNL Linie kolejowe
- 4.3 MNL Linie kolejowe
- 4.4 MNL Linie kolejowe
- 4.5 MNL Linie kolejowe
- 4.6 MNL Linie kolejowe
- 4.7 MNL Linie kolejowe
- 4.8 MNL Linie kolejowe
- 4.9 MNL Linie kolejowe
- 4.10 MNL Linie kolejowe
- 4.11 MNL Linie kolejowe
- 4.12 MNL Linie kolejowe
- 4.13 MNL Linie kolejowe
- 4.14 MNL Linie kolejowe
- 4.15 MNL Linie kolejowe
- 4.16 MNL Linie kolejowe
- 4.17 MNL Linie kolejowe
- 4.18 MNL Linie kolejowe
- 4.19 MNL Linie kolejowe
- 4.20 MNL Linie kolejowe

*[Handwritten signature]*

RYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘSZEW  
SKALA 1:10 000

ZAŁĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY NR *XX.V/268/2005R*  
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW Z DNIA *30.06.2005R*



**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH  
DO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

do uchwały Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr XXV/268/2005 z dnia 30 czerwca 2005 roku.  
w sprawie : **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GMINY STĘSZEW -  
fragment wsi STRYKOWO I SAPOWICE**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym* (Dz.U.03.80.717, ze zmianami) Rada Miejska Gminy Stęszew

**rozstrzyga**

co następuje:

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
GMINY STĘSZEW

*[Podpis]*  
inż. Mirosław Potrawicki

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

do uchwały Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr XXV/268/2005 z dnia 30 czerwca 2005 roku.  
w sprawie : **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GMINY STĘSZEW -  
fragment wsi STRYKOWO I SAPOWICE**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.03.80.717, ze zmianami), art. 7 ust.1 pkt. 2,3 ustawy z dnia 08 marca 1990r *o samorządzie gminnym* (Dz.U.01.142.1591, ze zmianami) i art. 111 ust.2 pkt.1 ustawy z 26 listopada 1998r *o finansach publicznych* (Dz.U.03.15.148, ze zmianami) Rada Miejska Gminy Stęszew

**rozstrzyga**

co następuje:

**1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy:**

1.1 Z zakresu odprowadzania ścieków:

- budowa kolektora tłoczego;
- budowa rurociągu tłoczego;
- budowa przepompowni ścieków – 4 sztuki;
- rozbudowa istniejącej oczyszczalni w Strykowie o 1 segment.

1.2 Z zakresu komunikacji:

- budowa drogi gminnej;
- budowa dwóch parkingów;
- wykup terenu pod budowę drogi.

**2. Sposób realizacji pozostałych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie:**

2.1 Komunikacja – chodnik, droga rowerowa: - realizowane przez Zarządcę drogi;

2.1 Wewnętrzna sieć wodociągowa:

- sieć rozdzielcza realizowana przez właścicieli nieruchomości po uprzednim uzgodnieniu warunków z ZGKiM w Stęszewie;

2.2 Wewnętrzna sieć kanalizacyjna – bytowa:

- sieć rozdzielcza realizowana przez właścicieli nieruchomości po uprzednim uzgodnieniu warunków z ZGKiM w Stęszewie;

2.3 Zjazdy i komunikacja drogowa wewnętrzna:

- realizowana przez właścicieli nieruchomości po uprzednim uzgodnieniu warunków z Urzędem Miejskim Gminy Stęszew w Stęszewie;

2.4 Zasilanie w energię elektryczną:

- realizowane przez Zakład Energetyczny;

2.5 Zasilanie w energię ciepłą:

- realizowane przez Zakład Gazowniczy;

**3. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy, zgodnie z zapisami ustawy z 26 listopada 1998r *o finansach publicznych* (Dz.U.03.15.148, ze zmianami):**

przewiduje się finansowanie z budżetu Gminy.

