

URZĄD MIEJSKI GMINY STĘSZEW

## STĘSZEW

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW MIESZKANIOWYCH W REJ. UL. TRZEBAWSKIEJ I MOSIŃSKIEJ

Uchwała Nr XXII/149/96 Rady Miejskiej Gminy Stęszew  
z dnia 24.09.1996 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa  
Poznańskiego Nr.....26.....poz. 298.....z dnia 18.XI.1996

**Rada Miejska**  
Gminy Stęszew

**UCHWAŁA NR. XXII/149/96**  
**Rady Miejskiej Gminy Stęszew**  
**z dnia 24.09.1996 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
mieszkaniowych Stęszew rej. ul. Trzebawskiej i Mosińskiej**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 89, poz. 415 z 1994 r. ) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym ( Dz.U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74)  
- Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych Stęszew rej. ul. Trzebawskiej i Mosińskiej obejmujący ustalenia zawarte w § 2 niniejszej uchwały.

Integralną częścią planu jest rysunek , stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

**USTALENIA PLANU**

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

**1. Obszar opracowania planu**

- 1) Plan obejmuje obszar 3,15 ha położony w mieście Stęszew w rej. ulic Trzebawska i Mosińska.
- 2) Obszar opracowania planu pokrywa się z obszarem oznaczonym symbolem Mp = tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wyszczególnionym

w obowiązującym Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stęszew- aktualizacja 1992 r., uchwalonym Uchwałą nr XXXIII/152/93 Rady Miasta i Gminy Stęszew z dnia 22.XII.1993 r. i ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Woj. Poznańskiego Nr 16 poz. 191.

## **2. Przedmiot i cel opracowania planu**

- 1) Przedmiotem regulacji zawartej w ustaleniach planu jest umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych reprezentujących mieszkańców oraz inwestorów.

Przedmiotem planu jest również ochrona interesów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych w zakresie ekologii.

- 2) Przedmiotem ustaleń planu są:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej zabudowy niemieszkalnej w tym usług (na zasadach określonych w zapisach w/wym. planu ogólnego).
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenu zintegrowanej z systemem lokalnym.

## **3. Podstawowe funkcje terenu**

- 1) Na terenach w granicach opracowania planu ustala się funkcję podstawową mieszkaniową symb. M.
- 2) Funkcja uzupełniająca jest funkcja usługowa na terenach Mup
- 3) Funkcje kolidujące z funkcjami podstawową i uzupełniająca są niedopuszczalne.

## **4. Zasady realizacji ustaleń planu**

- 1) Oznaczenia graficzne na rysunkach planu (zał. 1 i 2) oraz zawarte w legendzie są obowiązującymi ustaleniami planu.
- 2) Podstawą decyzji dotyczących zagospodarowania terenu jest treść niniejszej uchwały oraz zapisy graficzne rysunków planu (załączników nr 1 i nr 2) traktowanych łącznie.

Załącznikiem graficznym decyzji ustalającej warunki zagospodarowania jest każdorazowa kopia fragmentów rysunków planu.

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### 1. Ustalenia podstawowe dla terenu opracowania planu

#### Ustala się;

- 1) Granice planu - stanowią granice zatwierdzenia planu obejmujące tereny zainwestowania zespołu mieszkaniowego na obszarach 1 i 2 Mup i 3 i 4, 5 M wraz z ulicami obsługującymi oraz zielenią towarzyszącą i miejscami lokalizacji trafostacji.
- 2) Funkcje terenów
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem M
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej z obiektami usługowymi z wykluczeniem działalności produkcyjno - wytwórczej oznaczone symbolem Mup
  - c) tereny stacji trafo oznaczone symbolem EE  
(podstawowy w granicach zatwierdzenia planu. wariantowy;  
częściowo w granicach planu z możliwością docelowego wykorzystania)
  - d) tereny komunikacji
  - e) obszar zieleni izolacyjnej ZI stanowiącej poszerzenie pasa drogowego ulicy Trzebawskiej

### 2. Ustalenia dla obszarów o wyznaczonych funkcjach

#### Ustala się:

- 1) Teren oznaczony symbolem Mup - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zintegrowanej z zabudową usługową.  
Sposób zabudowy obu terenów alternatywny jak pokazano na rysunku planu zał. nr 1 dla 1 Mup i 2 Mup, może być zamiennie niż jest na rysunku lub jednakowo dla obu terenów.
- 2) Tereny oznaczone symbolami 3 M, 4 M.  
Teren projektowanej zabudowy:  
mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla działek o szerokości równej i mniejszej niż 16 m, froncie równym lub mniejszym niż szerokość działki i działek sąsiadujących z bliźniaczym segmentem,

mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dla działek o szerokości równej lub większej niż 20 m.

3) Teren oznaczony symbolem 5 M

Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

4) Teren zieleni izolacyjnej ZI w strefie zespołu 5 M jako integralna część pasa drogowego obsługującego działki budowlane - zachowanie istniejącej zieleni wysokiej z możliwością wykonania dojazdów do działek.

5) teren lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych stacji trafo EE (ostateczny wybór lokalizacji określony może być dokumentacją programową lub techniczną sieci).

### 3. Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania działek w rejonach Mup i M.

1) Obiekty zabudowy działki i ich parametry

Ustala się:

a - na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego z garażem wbudowanym

b - dopuszcza się realizację parterowego budynku gospodarczego wolnostojącego (zamiennie garaż wolnostojący) o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup> i wysokości pomieszczenia 2,5 m

c - maksymalna ilość kondygnacji użytkowych - dwie (parter, piętro i poddasze nieużytkowe, lub parter i poddasze użytkowe)

d - podpiwniczenie budynków jednorodzinnych i usługowych uzależnione od lokalnych warunków gruntowo - wodnych

e - wysokość obiektów mieszkalnych maksymalnie 10 m w linii kalenicy

f - stosowanie dachów stromych o nachyleniu połąci 45° - 50°

g - obowiązuje jednakowy kolor pokrycia dachowego

h - możliwość dopuszczenia grodzenia działek przy obowiązku stosowania ogrodzenia azurowego w linii granicy frontowej działki i na głębokości 10 m od tej granicy w linii granic bocznych

- w przypadku zastosowania podmurówek ich wysokość nie powinna przekroczyć 50 cm licząc od poziomu terenu
- całkowita wysokość ogrodzenia nie wyższa niż 1,60 m od poziomu terenu.

#### 4. Zasady uzbrojenia terenu

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

- 1) Uzbrojenie istniejące - wszystkie urządzenia uzbrojenia terenu kolidujące z wyznaczonymi działkami budowlanymi i ich zagospodarowaniem należy zlikwidować lub przełożyć na warunkach określonych dokumentacją techniczną.
- 2) Uzbrojenie istniejące - nie kolidujące, pozostawia się do adaptacji na warunkach określających ich przydatność docelową, zawartych w dokumentacjach technicznych.
- 3) Uzbrojenie elektroenergetyczne projektowanego zespołu
  - a) lokalizacja trafostacji na działkach wyznaczonych planem wariantowo z dopuszczeniem wykorzystania obu lokalizacji
  - b) zasilanie stacji siecią kablową SN-15 kV
  - c) rozprowadzenie sieci zasilania budynków liniami kablowymi niskiego napięcia
- 4) Uzbrojenie w sieć wodociagową i kanalizacyjną
  - a) uzbrojenie terenu w sieć wodociagową pierścieniową wykonaną w pasach drogowych ulic z uwzględnieniem danych w poniższym opisie.

Teren opracowania leży w odległości - 40 m od terenów ujęcia wody dla m. Stęszewa (Witobel, wyd.  $Q = 110 \text{ m}^3 / \text{h}$ ).

Projektuje się zaopatrzyć w wodę tereny mieszkaniowe z rozbudowy istniejącej sieci wodociagowej  $\phi 80$  biegnącej w ulicy Trzebawskiej  
Przewiduje się sieć pierścieniową  $\phi 80$ .

- b) Uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków przez podłączenie do studzienki Sa 112 w ul. Mosińskiej z uwzględnieniem danych w przytoczonym opisie:

Miasto Stęszew posiada częściowo wykonaną kanalizację sanitarną, którą odprowadza się ścieki do istniejącej oczyszczalni ścieków mieszczącej się przy ul. Wojska Polskiego.

Przewiduje się odprowadzić grawitacyjnie ścieki z terenów objętych planem w rejon istniejącej kan. sanitarnej do studzienki Sa 112 w ul. Mosińskiej.

Projektowane kanały sanitarne powinny być prowadzone ze spadkiem 3% - 16% .

- c) - uzbrojenie terenu w kanalizację deszczową z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji w ul. Trzebawskiej
  - projektowane ulice dopuszcza się odwozić powierzchniowo z odprowadzeniem wód opadowych na tereny łąk poza ulicą Mosińską
- d) uzbrojenie w sieć gazową, teletechniczną i inne zgodnie z programami uzbrojenia miasta i gminy Stęszew.

## 5) Komunikacja

Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest fragmentem obszaru wyznaczonego w planie ogólnym miasta, zawartego między ulicami 17 K-L i 19 K-L.

Ulica lokalna 01 K-L 17 K-L wg ustaleń planu ogólnego miasta stanowi główny dojazd do projektowanej zabudowy. Jest równocześnie kontynuacją na terenie Stęszewa, drogi wojewódzkiej nr 644.

Bezpośrednie połączenie kołowe poszczególnych posesji z w/w ulicą lokalną zapewniają ulice dojazdowe 02 K-D i 03 K-D.

### 1) Ustalenia dla ulic

Ustala się:

- a) 01 K-L - ulica lokalna - ustalenia jak dla obowiązującego planu miasta;
  - szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m
  - szerokość jezdni - 7,0 m
  - przestrzeń między zewn. krawędzią jezdni a granicami działek z przeznaczeniem na ciąg pieszy i rowerowy minimum - 5,0 m

- odległość zabudowy niemieszkalnej  
od krawędzi jezdni - 10,0m
- odległość zabudowy mieszkalnej  
od krawędzi jezdni - 15,0 m

b) 02 K-D

- ulica dojazdowa do obsługi projektowanej  
zabudowy z zapewnieniem możliwości docelowego  
włączenia układu komunikacyjnego z kierunku południowego  
(dla obsługi obszaru przyszłego zagospodarowania)
- szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m
- szerokość jezdni - 5,0 m
- promień łuku poziomego dla przebiegu  
jak na rysunku planu - 12,5 m
- promień wyokraglenia krawężników  
na skrzyżowaniu z 01 K-L i 03 K-D min. - 6,0 m
- odległość zabudowy niemieszkalnej  
od krawędzi jezdni - 6,0 m
- odległość zabudowy mieszkalnej od krawędzi  
jezdni - 8,0 m i 10 - 12,0 m od strony południowej

c) 03 K-D

- ulica dojazdowa do obsługi projektowanych obiektów  
mieszkalnych
- szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m
- szerokość jezdni - 5,0 m
- promień wyokraglenia krawężników  
na skrzyżowaniach z ulicami 01 K-L  
i 02 K-D - 6,0 m
- odległość zabudowy niemieszkalnej od  
krawędzi jezdni - 6,0 m
- odległość zabudowy mieszkalnej od  
krawędzi jezdni - 8,0 m



### **III. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Gminy Stęszew.

#### **§ 4**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

**PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
GMINY STĘSZEW**

**inż. Mirosław Patrawiak**

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XXII/149/96 z dnia 24.09.1996 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Stęszewie rej. ul. Trzebawskiej i Mosińskiej opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415),
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U. Nr 29 poz. 150),
- zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (Monitor Polski Nr 3 z 1995 r. poz. 40).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską Gminy Stęszew uchwały o przystąpieniu do opracowania planu, określającej granice obszaru objętego planem oraz przedmiot i zakres jego ustaleń.

Projekt planu uzgodniony został stosownie do ustaleń art. 18 ust. 4 powołanej wyżej ustawy a w dniach od 17 czerwca do 8 lipca 1996 r. wyłożony był w Urzędzie Miejskim Gminy Stęszew do publicznego wglądu.

Do projektu planu nie zgłoszono żadnego protestu ani zarzutu.

W dniu 28.08.1996 r. zamieszczono w „Gazecie Poznańskiej”, również w dniu 28.08.1996 r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim Gminy Stęszew, wywieszono Obwieszczenie o terminie sesji Rady Miejskiej Gminy Stęszew której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu planu uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Poznańskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

  
**BURMISTRZ**  
 mgr inż. Włodzimierz Pinczak

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

**ZAŁĄCZNIK**

do uchwały Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr XXXVII/398/2006 z dnia 26 października 2006r  
w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy  
mieszkaniowej w rejonie ulicy Trzebawskiej i Mosińskiej w Stęszewie.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym* (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z 2003r, zm. Dz.U. Nr 162 poz. 1568 z 2003r, Dz.U. Nr 6 poz.  
41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492 z 2004r, Dz.U. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 z 2005r, Nr 45  
poz. 319 z 2006r) Rada Miejska Gminy Stęszew

**rozstrzyga**

co następuje:

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
GMINY STĘSZEW**

inż. Mirosław Potrowiak

## UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej Gminy Stęszew XXXVII/398/2006 z dnia 26 października 2006r

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Trzebawskiej i Mosińskiej w Stęszewie.**

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Trzebawskiej i Mosińskiej dotyczy terenów, na których wydzielono działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą.

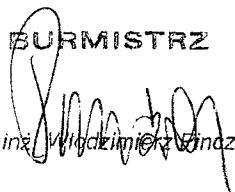
Ustalenia planu w zakresie odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych mówią o odprowadzeniu ścieków projektowanymi kanałami sanitarnymi do istniejącej oczyszczalni ścieków w Stęszewie. Nie dopuszcza się odprowadzania ścieków w sposób indywidualny do zbiorników bezodpływowych szczelnych. W/w oczyszczalnia, aby przyjąć dodatkowe ilości ścieków, wymaga rozbudowy.

Ponieważ położona jest w centrum miasta oraz odprowadza oczyszczone ścieki do jeziora Witobelskiego leżącego w granicach Wielkopolskiego Parku Narodowego, Gmina nie uzyskała zgody na dodatkowe odprowadzanie ścieków oczyszczonych z rozbudowanej oczyszczalni do jeziora. Z powodu braku zgody ze strony WPN koncepcja rozbudowy oczyszczalni ścieków upadła, a z nią możliwość odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych z terenów objętych planem. Obecnie Gmina przystępuje do prac związanych z rozpoczęciem budowy nowej oczyszczalni ścieków we wsi Witobel, do której będzie możliwość odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych z terenów objętych planem. Wymaga to jednak 2-, 3-letniego okresu oczekiwania na rozruch wzmiankowanej oczyszczalni.

Ustalenia planu w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych mówią o odprowadzeniu wód opadowych projektowaną kanalizacją deszczową i nie dopuszczają żadnego innego wykorzystania wód opadowych. W najbliższym czasie, ze względów ekonomicznych, Gmina nie przewiduje realizacji kanalizacji deszczowej na tym terenie.

Tymczasem na terenie objętym niniejszym planem trwa realizacja budownictwa mieszkaniowego. Brak możliwości odprowadzenia ścieków i wykorzystania wód opadowych z połąci dachowych do nawadniania zieleni w obrębie indywidualnej działki nie pozwala Inwestorom na prawidłowe użytkowanie tych budynków. Aby umożliwić im zakończenie budów i oddanie budynków do użytkowania niezbędne jest dokonanie zmiany stosownych ustaleń zawartych w w/w planie miejscowym. W związku z powyższym uzasadnione było podjęcie uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Trzebawskiej i Mosińskiej.

BURMISTRZ

  
marcin Włodarczyk