Rada Miejska
Gminy Stęszew

UCHWAŁA NR XV/140/2000
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
z dnia 29 czerwca 2000 roku

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIASTA STĘSZEWA rejonu ulic: Ślusarska, Szpitala, Laskowa, Kanałowa i Kanał Samica**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. Nr 15 poz. 139) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r.) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stęszewa rejon ulic: Ślusarska, Szpitalna, Laskowa, Kanałowa i Kanał Samica

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Treścią niniejszej uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stęszewa, rejonu ulic: Ślusarska, Szpitalna, Laskowa, Kanałowa i Kanał Samica.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
   1) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
      a) granica opracowania planu,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone linią ciągłą,
      c) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – orientacyjnie, określone linia przerywaną, których wyznaczenie może być poddane korektom uzależnionym od potrzeb doraźnych, nie sprzecznych z zasadniczymi ustaleniami planu,
      d) obowiązujące linie zabudowy.

§ 2.

Plan obejmuje obszar położony w mieście Stęszewie, ograniczony ulicami: Ślusarską, Szpitalną, Laskową, Kanałową i Kanałem Samica – o powierzchni 8,0 ha.

§ 3.

1. W strukturze własności obszar objęty planem dzieli się na tereny:
   1) publiczne – ulice, obszary infrastruktury technicznej,
   2) prywatne – grunty będące własnością prywatną.
2. Granice ww podziału określa rysunek planu.

§ 4.

Celem planu jest:

1) uwzględnienie potrzeb właścicieli działek,
2) zabezpieczenie interesu społecznego w zakresie:
   a) ochrony środowiska przyrodniczego terenu, dla którego kanał Samica jest łącznikiem ekologicznym z obszarem Wielkopolskiego Parku Narodowego,
   b) ochrony zabudowy zabytkowej,
   c) zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej,
   d) ustalenie zasadniczych warunków infrastruktury technicznej,
   e) ustalenie zasad właściwego zagospodarowania terenu zapewniającego ład i harmonię przestrzenną,
   f) umożliwienia Konserwatorowi Zabytków Archeologicznych ewidencji terenów osadnictwa poprzez obowiązek powiadomienia go o wszelkich pracach ziemnych prowadzonych na terenie objętym planem.

§ 5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczone na rysunku symbolem MN/U,
   2) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNj,

3) tereny zabudowy mieszkalnej docelowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNp,
4) teren ośrodka produkcji zwierzęcej określony na rysunku planu symbolem RP-z,
5) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem NO,
6) tereny upraw ziemnych z przeznaczeniem docelowym pod budownictwo mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem RÓ/MN,
7) tereny zieleni ochronnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZO,
8) tereny komunikacji w obrębie linii rozgraniczających oraz zasady obsługi komunikacyjnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 6.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w § 1 uchwały,
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Stęszew,
3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznazenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4) tymczasowym sposobie zagospodarowania – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu określonego w przepisach szczegółowych uchwały,
5) przepisach szczegółowych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6) ZO – zieleń ochronna – należy przez to rozumieć obszary łąk, położonych nad Kanałem Samicą wzbogacone zielenią wielopiętrową,
7) zabudowie uzupełniającej – należy przez to rozumieć zabudowę uzupełniającą funkcję mieszkalną (garaże, pomieszczenia gospodarcze, miejsce pracy).

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 7.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
2. Linia rozgraniczająca teren MN/U z terenem sąsiednim, zaznaczona na rysunku planu jako przerywana, oznacza możliwość powiększenia lub pomniejszenia powierzchni. Uściślenie tej linii nastąpi na etapie decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu.
3. Do czasu skablowania istniejącej linii energetycznej 15 kV zabrania się wznoszenia jakichkolwiek inwestycji kubaturowych oraz sadzenia wysokich drzew w pasie ochronnym o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii.
4. Przeznaczeniem podstawowym terenu, o którym mowa w ust. 1 jest mieszkalnictwo jednorodzinne, przeznaczeniem dopuszczalnym są usługi.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) istniejąca zabudowa mieszkalna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 4 użytkowania terenu, przy czym obiekty wpisane do rejestru zabytków wymagają uprzedniego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (dotyczy budynków nr 1, 5, 6, 7 przy ul. Ślusarskiej)
   2) uzupełnienia wolnych plomb zabudowy wzdłuż istniejących ulic muszą uwzględniać linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
   3) gabaryty projektowanych budynków plombowych musza nawiązywać do gabarytów budynków sąsiednich sytuowanych w ciągu ulic,
   4) dla zabudowy usługowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
      a) nie dopuszcza się wprowadzenia usług należących do grupy inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (określonych w przepisach Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa) oraz uciążliwych dla otoczenia,
      b) wysokość budynków usługowych sytuowanych we wnętrzu działki nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,

c) powierzchnia całkowita zabudowy mieszkalno – usługowej nie może przekraczać 40 % powierzchni całej działki,

d) wszelkie budynki gospodarcze o złym stanie technicznym i kolidujące z przepisami prawa budowlanego winny ulegać sukcesywnej likwidacji.

§ 8.

1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MNj na wydzielonych działkach budowlanych, co stanowi przeznaczenie podstawowe terenu.
   1) dopuszcza się wprowadzenie do zabudowy miejsce pracy nieszkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzkiego oraz nieuciążliwe dla otoczenia, z wyłączeniem produkcji,
2. Linia rozgraniczająca tereny MNj z terenami sąsiednimi, oznaczona na rysunku planu jako przerywana, oznaczona możliwość powiększenia lub pomniejszenia powierzchni pod warunkiem zachowania zasadniczych ustaleń planu. Uściślenie tej linii nastąpi na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych:
   1) dla działek powstałych z podziałów wtórnych należy w maksymalnym stopniu uwzględniać dotychczasowe linie granic podłużnych własności.
   2) linie podziałów określone jako orientacyjne mogą ulec przesunięciu w zależności od potrzeb doraźnych i zostaną sprecyzowane na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
   3) każda wydzielona działka budowlana musi mieć zapewnioną dostępność do drogi publicznej.
4. Do czasu skablowania istniejącej linii energetycznej 15 kV zabrania się wznoszenia jakichkolwiek inwestycji kubaturowych oraz sadzenia wysokich drzew w pasie ochronnym o szerokości 15 m tj. po 7,5 m od osi linii.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i zabudowy:
   1) ustala się obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,

2) dla działek o szerokości niewystarczającej do lokalizowania budynków wolnostojących dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego – bliźniaczego oraz bliźniaczej zabudowy uzupełniającej do granicy działek. Pozwoli to na uzyskanie odległości umożliwiającej optymalne oświetlenie piętra budynku mieszkalnego i stworzy harmonijny ciąg zabudowy. Dla takiego ciągu zabudowy obowiązuje zachowanie jednolitego wystroju architektonicznego elewacji.

3) na działkach o szerokości od 18,0 m dopuszcza się lokalizacje budynków wolnostojących przy zachowaniu obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu,

4) dopuszcza się wprowadzenie do budynku mieszkalnego lub zabudowy uzupełniającej miejsca pracy, pod warunkiem jego nieszkodliwości dla środowiska i zdrowia ludzkiego oraz nieuciążliwości dla terenów sąsiednich.

5) zabudowę uzupełniającą należy kształtować w powiązaniu harmonijnym z budynkiem mieszkalnym.

6) działka winna posiadać zabudowę z zachowaniem min. 50 % udziału zieleni, a ogólna powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 30 % powierzchni całej działki,

7) formę projektowanych budynków kształtować przy zastosowaniu następujących elementów i gabarytów:

   a) dachy strome lub półstrome o nachyleniu 25° – 45°,

   b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m od poziomu terenu do kalenicy oraz dla zabudowy uzupełniającej – 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy.

8) w przypadku realizacji budynku podpiwniczonego, dokumentację budowlaną winny poprzedzać badania geologiczne gruntu,

9) dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną terenu.

§ 9.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do realizacji w okresie docelowym zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolem MNp. Przeznaczeniem podstawowym jest budownictwo jednorodzinne.

2. Linia rozgraniczająca teren MNp z terenem sąsiednim o symbolu MN/U zaznaczona na rysunku planu przerywana jako orientacyjna oznacza możliwość wzajemnego powiększenia lub pomniejszenia powierzchni. Uściślenie tej linii nastąpi w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Do czasu realizacji określonym w ust. 1 dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe terenu, traktując je jako zagospodarowanie tymczasowe (art. 10 ust. 1 pkt. 10 ustawy o planowaniu przestrzennym).
4. Zabrania się na terenie, o którym mowa w ust. 1 lokalizacji i realizacji nowych obiektów niezgodnych z przeznaczeniem docelowym za wyjątkiem budowli i urządzeń związanych z siecią uzbrojenia terenu.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady podziałów geodezyjnych:
   1) dla działek powstałych z podziałów wtórnych należy w maksymalnie możliwym stopniu uwzględniać dotychczasowe podłużne linie granic własności,
   2) linie podziałów określone jako orientacyjne mogą ulegać przesunięciu w zależności od potrzeb doraźnych i zostaną sprecyzowane na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
   3) każda wydzielona działka budowlana musi mieć zapewnioną dostępność do drogi publicznej.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
   1) ustala się obowiązek lokalizowania projektowanych budynków z zachowaniem oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
   2) dopuszcza się wprowadzenie do budynku mieszkalnego lub zabudowy uzupełniającej miejsce pracy pod warunkiem jego nieuciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzkiego oraz nieuciążliwości dla terenów sąsiednich z budynkiem mieszkalnym,
   3) zabudowę uzupełniającą należy kształtować w harmonijnym powiązaniu z budynkiem mieszkalnym,
   4) działki powinny posiadać zabudowę z zachowaniem min. 40 % udziału zieleni a ogólna powierzchnia zabudowy posesji nie może przekraczać:

a) dla działek o wielkości do 400 m2 – 40% powierzchni działki,

a) dla działek o wielkości powyżej 400 m2 – 30 % powierzchni całkowitej działki,

5) projekty budowlane obiektów zblokowanych winny być opracowane na podstawie koncepcji wykonanej dla całego zespołu zblokowanego,

6) gabaryt projektowanych budynków kształtować przy zastosowaniu następujących elementów i parametrów:

a) dachy strome lub połstrome o nachyleniu 25° – 45°,

b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, zabudowy uzupełniającej – 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy.

7) w przypadku realizacji budynku podpiwniczonego, dokumentację budowlaną winny wyprzedzać badania geologiczne gruntu.

§ 10.

1. Ustala się teren ośrodka produkcji zwierzęcej na terenie określonym na rysunku planu obowiązującymi liniami rozgraniczającymi i symbolem RPz.
2. Sposób produkcji nie może wpływać na zanieczyszczenie środowiska a uciążliwość dla otoczenia nie może przekraczać granic terenu ośrodka.
3. Obowiązuje zakaz wprowadzania nieczystości do wód powierzchniowych i zanieczyszczeń atmosfery.
4. Na terenie ośrodka zabrania się składowania odpadów oraz ich spalania jak również spalania śmieci i padłych zwierząt.
5. Granice ośrodka należy maksymalnie zagospodarować zielenią drzewiasto-krzewiastą.

§ 11.

1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej określone na rysunku planu symbolem NO.
2. Na terenie określonym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jak i innych urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem terenu.
3. Tereny określone w ust. 1 musza posiadać dostęp do drogi publicznej.

4. Teren określony w ust. 1 winien być w maksymalnym stopniu zagospodarowany zielenią wielopiętrową.

§ 12.

1. Ustala się tereny zieleni ochronnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZO.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
   1) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
   2) zezwala się wydzielenie wzdłuż kanału Samicy: ścieżki ruchu pieszego i ścieżki rowerowej zagospodarowanych z zielenię towarzyszącą.
3. Wzdłuż kanału Samicy wprowadzić należy zasadzenie zieleni wielopiętrowej.

§ 13.

1. Ustala się teren upraw ziemnych z przeznaczeniem docelowym (zgodnie z obowiązującym planem miasta) pod budownictwo mieszkaniowe – oznaczony na rysunku planu symbolem RO/MN.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
   1) uprawy ziemne ustala się jako zagospodarowanie tymczasowe,
   2) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych niezgodnych z docelowym przeznaczeniem terenu.
   3) budownictwo mieszkaniowe (np. typu rezydencjonalnego) na terenie określonym w ustępie 1 może być realizowane przy zachowaniu zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w § 14 i zasad obsługi komunikacyjnej określonych w § 15 oraz warunków zagospodarowania określonych w § 8, ustęp 5, punkty 4, 5, 6, 7, 8, 9 niniejszej uchwały, względnie po opracowaniu i zatwierdzeniu odrębnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

§ 14.

1. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
2. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku jego naruszenia zapewnić rozwiązanie zastępcze.
3. W zakresie obsługi energią elektryczną ustala się:

1) wybudowanie stacji transf. 15/0,4 kV – typu kompaktowego na terenie wydzielonej działki oznaczonej na planie symbolem EE (wydzielonej na terenie oznaczonym symbolem NO),

2) wykonanie zasilania kablem SN-15 kV ww transf. 15/0,4 kV – odgałęziając się od istniejącej linii napowietrznej SN – 15 kV zasilającej stacje transf. 15 kV – Nr 22/48,

3) wykonanie osiedlowej sieci niskiego napięcia 380/200 V dostosowanej do docelowych potrzeb odbiorców,

4) skablowanie istniejącej napowietrznej linii SN – 15 kV zasilającej stacje transf. 15/0,4 kV Nr 22/48 – na odcinku przebiegającym przez teren proj. zabudowy.

4. Ustala się następujące zasady uzbrojenia wod.-kan.:

1) zaopatrzenie w wodę

z rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej okalającej teren opracowania. Sieć ta Φ 100 mm biegnie w ulicach Ślusarskiej, Szpitalnej, Laskowej i Kanałowej.

2) odprowadzenie ścieków

Ścieki odprowadzane będą poprzez przepompownię ścieków położoną w granicach opracowania, do istniejącej oczyszczalni dla m. Stęszewa.

Oczyszczalnia ta zlokalizowana jest w sąsiedztwie po drugiej stronie kanału Samicy.

3) wody opadowe

Podtrzymuje się istniejąca kanalizację deszczową w ulicach Kanałowej, Laskowej, Szpitalnej.

W projektowanych ulicach ze względu na charakter zabudowy przewiduje się odprowadzić wody opadowe powierzchniowo. W ulicy 02 KD przewiduje się kanał deszczowy odprowadzający wody opadowe poprzez osadnik do kanału Samicy.

5. Zakaz wyposażania budynków wymagających ogrzewania i ciepłej wody w urządzenia grzewcze na paliwo stałe lub jakiekolwiek inne, któreby miało negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze.

6. Każda działka winna być wyposażona w pojemnik na odpady stałe, które systemem zorganizowanym będą wywożone na wysypisko międzygminne w Srocku Małym.

§ 15.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną działek z ulic oznaczonych symbolami: 01KD (ul.Kanałowa), 02KD, 03KD, 04K (ul. Szpitalna, ul. Ślusarska), z ul. Laskowej (Kz) oraz z ciągu pieszojezdnego KDx.
2. Ustala się szerokości ulic w liniach rozgraniczających:
   - 10 m dla ulic 02KD, 03KD, z poszerzeniami do 20 m w miejscach placów nawrotu
   - 5 m dla ciągu pieszojezdnego KDx,
   - zachowuje się obecne linie rozgraniczające ulic 01 KD (ul. Kanałowa, ul. Laskowa (Kz) i częściowo ulicy 04 KD (ul. Szpitalna),
3. Ustala się poszerzenie ul. Ślusarskiej (04 KD) z terenu działek nr ewid. 1070, 1071, 1072 zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wyznacza się ciągi piesze oznaczone symbolem Kx o szerokości 2,50 m i ścieżki rowerowe KR o szerokości 3,0 m z zielenią towarzyszącą, planowane wzdłuż kanału Samica i po południowej stronie rowu do połączenia z ul. Laskową. Realizacja ciągu pieszego wzdłuż ulicy 02-KD przebiegającego po śladzie rowu odwadniajacego może nastąpić po uprzednim skanalizowaniu rowu.
5. Wyznacza się ciąg pieszy Kx o szerokości 2,50 pomiędzy ulicą Szpitalną (4KD) i ulicą dojazdową 02KD (dz. nr 979) oraz ciąg pieszy Kx przebiegający przez działki o nr ewid. 980, 977, 976, 975, 974, 973.
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
7. Każda wydzielona działka budowlana musi mieć zapewnioną dostępność do drogi publicznej.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§. 16.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o planowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy.

§. 17.

Tracą moc ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stęszew -zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/152/93 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22.11.1993 r. ogł. w Dz.Urz. Województwa Poznańskiego nr 16 poz. 131 z dnia 20.12.93 r. – sprzeczne z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Gminy Stęszew.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

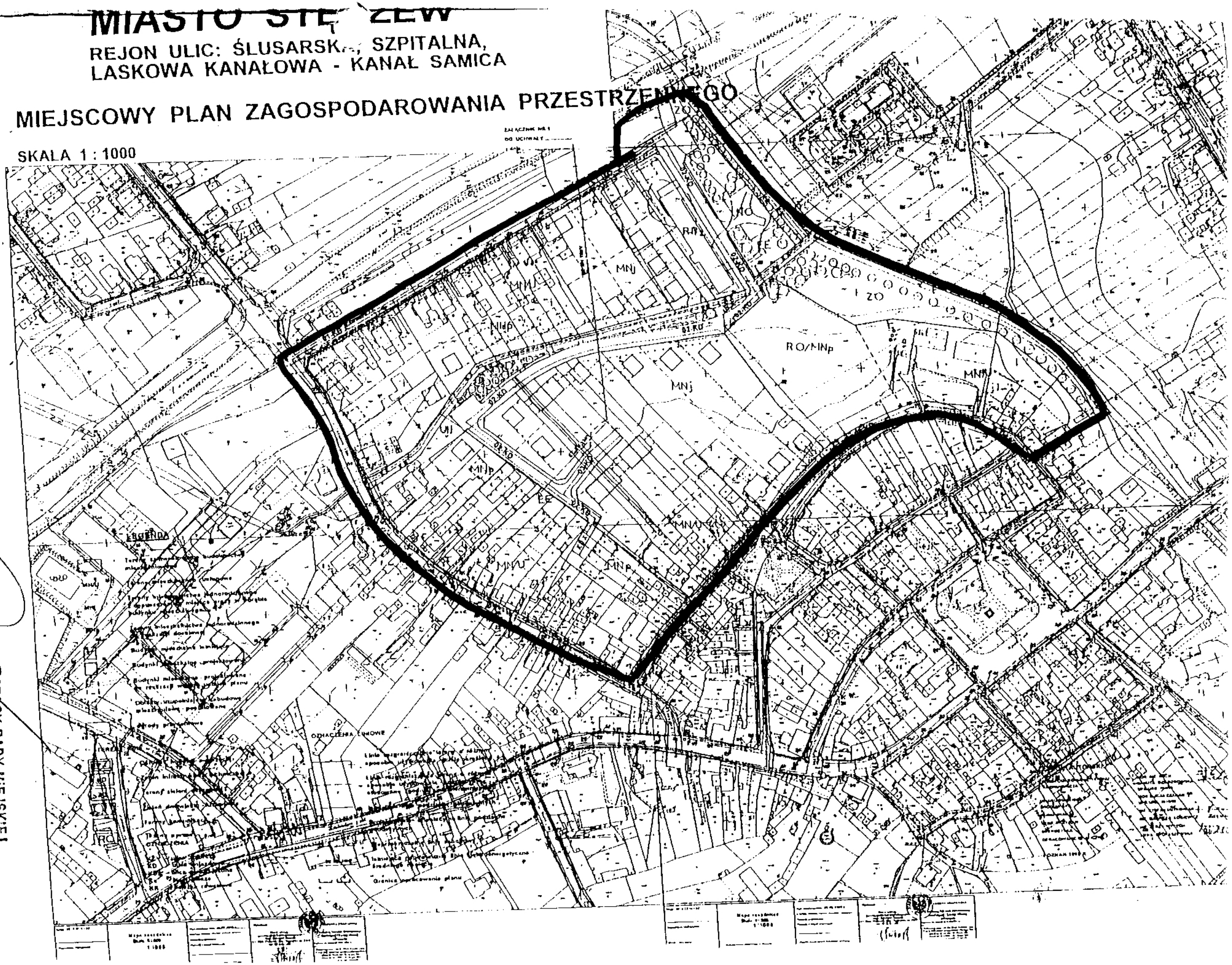
PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
GMINY STĘSZEW
Inż. Mirosław [illegible]

MIASTO STĘ ZEW

REJON ULIC: ŚLUSARSK[illegible], SZPITALNA, LASKOWA KANAŁOWA - KANAŁ SAMICA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 1000



PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
GMINY STESZEW
inż. Mirosław Po[illegible]awiak