

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY
STĘSZEW NR,**

(wprowadzona Uchwałą Nr .../.../2015 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 2015r.
w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Stęszew w Łodzi)
Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Na obszarze objętym zmianą Studium w miejscowości Łódź, o łącznej powierzchni ca 4,75 ha, ustala się zmianę funkcji terenów z: R - obszarów rolniczych - na cele zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem M na rysunku zmiany Studium.

Dla obszaru oznaczonego w zmianie Studium symbolem M dopuszcza się:

- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
- b) lokalizowanie terenów zieleni urządzonej, place zabaw.

Dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań i wniosków właścicieli nieruchomości.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy (uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- 1) Na obszarach objętym zmianą Studium w miejscowości Łódź, oznaczonych symbolem M na rysunku zmiany Studium, ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej.
- 2) Minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych należy doprecyzować na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym wielkość powinna uwzględniać lokalizację danego obszaru względem otoczenia (lasu, jeziora);
- 3) W miejscowych planach należy określić dokładne parametry dotyczące minimalnych powierzchni działek, powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasady podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych, przy czym dla zachowania walorów krajobrazowych terenu, wskazane jest zagwarantowanie dużego udziału zieleni w powierzchni działek oraz dokonanie ustaleń dotyczącej właściwej formy architektonicznej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) zalecana minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej wynosi 60%;
 - b) zalecana maksymalna wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne tj. do 9.0m;
- 4) Zaleca się stosowanie dachów dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe. Należy wykonywać dachy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci, o kącie nachylenia głównych połaci 20°-45°. Dopuszcza się zmianę wskaźnika kąta nachylenia głównych połaci dachu na etapie sporządzania planu miejscowego w zależności od charakteru istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy, ale dla poszczególnych zespołów zabudowy
- 5) Zakazuje się grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami pełnymi, ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz z odpadów metalowych i blach.
- 6) Układ, charakter i gabaryty budynków powinny tworzyć spójną strukturę przestrzenną.

- 7) Pozostawić teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości co najmniej 20,0 m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, uwzględniając docelową szerokość jezdni równą 7,0 m. Obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drodze wojewódzkiej w odległości od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 8) Nie zezwala się na lokalizację parkingów i miejsc postojowych w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 306.
- 9) Nie zezwala się na budowę parkingów oraz garażowanie pojazdów poza terenem działki, na której ma powstać inwestycja.
- 10) Przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno być jednoznaczne, tak aby możliwe było określenie wymagań dotyczących kształtowania komfortu akustycznego w środowisku.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

- 1) Na obszarze objętym zmianą Studium w miejscowości Łódź w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić jego położenie w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 300017 Ostoja Rogalińska oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 PLH 300010 Ostoja Wielkopolska. Planowane zagospodarowanie terenu nie powinno generować nadmiernej presji na przyrodniczo cenne obszary oraz istniejący las, a także powodować zmniejszenie zasobów leśnych.
- 2) W zagospodarowaniu terenu należy również uwzględnić położenie tego obszaru w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego i wprowadzić zapisy zgodne z planem ochrony WPN.
- 3) Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennej, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez bezpośrednie odprowadzanie ścieków do kanalizacji.
- 4) W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.
- 5) Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane wyłącznie niezbędnych fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.
- 6) Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.
- 7) Oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, poziomów dopuszczalnych substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 8) Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.
- 9) W zakresie zagospodarowania mas ziemnych nie zezwala się na zmianę ukształtowania terenu poprzez przemieszczanie mas ziemnych. Zabudowę należy dostosować do ukształtowania terenu.
- 10) Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak obowiązek zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) Na omawianych terenach nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym zmianą Studium w miejscowości Łódź nie występują obszary dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej, dlatego też nie określa się szczególnych zasad ich ochrony.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- 1) Przewiduje się uzbrojenie terenów objętych zmianą Studium w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Na obszarze studium dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, za wyjątkiem obiektów kubaturowych oraz dominant wysokościowych.
- 2) Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Ścieki bytowe odprowadzane będą do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
- 3) Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych będą odprowadzane w miarę możliwości do zbiorczej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzanie ich na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Planowane rozwiązanie przestrzenne w zakresie ściekowej powinny uwzględniać kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do Jeziora Łódzko-Dymaczewskiego.
- 4) Ustala się zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych.
- 5) Pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej.
- 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych. W przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną lub terenów o intensywnej zabudowie należy przewidzieć wydzielenie miejsca pod trafostacje 15/0,4kV na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Na obszarze objętym zmianą Studium w miejscowości Łódź dla terenu obejmującego działki 197/12, 197/13, 198/14-198/17– dostępność do drogi wojewódzkiej należy zapewnić za pomocą wewnętrznego układu komunikacyjnego, włączonego do drogi niższej klasy, położonej na działce nr 198/15, posiadającej połączenie z drogą wojewódzką nr 306 za pomocą istniejącego skrzyżowania. Nie zezwala się na budowę bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 306.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarach objętych zmianą Studium ustala się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego pod warunkiem podjęcia minimalizujących działań ewentualne kolizje z docelowymi funkcjami terenu.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary, dla których sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla całego obszaru objętego zmianą Studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obiektów, ani obszarów, dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 późn. zm.).

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

15. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

17. Inne obszary funkcjonalne, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują.

18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Zmiana Studium dotyczy terenu, położonego we wsi Łódź na południowy wschód od miasta Stęszew. Teren obejmuje działki nr ewid. 197/12, 197/13, 198/14-198/17. . W jego granicach o znajdują się tereny nieurządzone. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa Hotelu Lake wraz z zagospodarowanymi terenami przyległymi, położona nad jeziorem Dymaczewskim. Układ komunikacyjny terenu oparty jest o drogę wojewódzką nr 306, z którą graniczą od strony południowej.

W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew z 2014 r., zatwierdzonym uchwałą nr XXXIX/333/2014 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 11 września 2014r. analizowany obszar znajduje się na terenach, dla których ustalono kierunek zagospodarowania przestrzennego: R-obszar rolniczy.

Obszar objęty zmianą Studium w miejscowości Łódź położony jest w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Rogalińska PLB300017 oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Ostoja Wielkopolska PLH300010.

Teren jest usytuowany w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego.

Dodatkowo przez teren przechodzi korytarz ekologiczny EKONET oraz lokalny korytarz ekologiczny.

Teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolskiej Doliny Kopalnej. Są to wody czwartorzędowe znajdujące się na dwóch poziomach: gruntowym (nieeksploatowanym) i międzyglinowym (WDK), objęte najwyższą ochroną.

Zgodnie z informacjami z rejestru gruntów tereny stanowią: grunty orne klas bonitacyjnych RIVa, RIVb, RV i RVI.

Zmiana przeznaczenia terenu z: terenów rolniczych - na cele zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem M, dla których dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę, wynika z potrzeb rozwojowych gminy oraz jest podyktowana koniecznością aktualizacji dokumnetu.