

**UCHWAŁA NR XXI/226/2017
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
Z DNIA 26 stycznia 2017 roku**

w sprawie:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zmianami) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew (Uchwała Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr XXXIX/333/2014 z dnia 11 września 2014r.), zwany dalej „*planem*”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji, w tym podziemnych, każdego z budynków, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni terenu działki, na której budynki się znajdują;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 2,0m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 2,0m;
- 3) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 5) **szyldzie** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
 - 6) **tablice informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
 - 7) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 8) **urządzeniu reklamowym** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
 - 9) **urządzeniach sportowych** - rozumie się przez to wszelkie formy obiektów sportowych typu: boiska sportowe, pola do minigolfa, korty tenisowe wyłączając możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów;
 - 10) **urządzeniach turystycznych** – rozumie się przez to urządzenia takie jak: stoły, ławki i ich zadaszenia, miejsca na ogniska;
 - 11) **zieleni wysokiej** - rozumie się przez to zieleń, tj. krzewy, drzewa, rosnące wyżej niż 2,0m;
 - 12) **obiekty kubaturowe** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami: **1US, 2US**;
- 3) tereny komunikacji - dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczony symbolem: **E**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji oznaczony symbolem: **K**;
- 6) tereny infrastruktury oznaczone symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT**;
- 7) tereny zieleni:
 - a) otwartej oznaczony symbolem: **ZO**.
 - b) lasów oznaczone symbolem: **1ZL, 2ZL**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych,
 - b) szyldów i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni reklamy większej niż 1,0m²,
 - w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych z drogą wojewódzką nr 306, znajdującą się poza granicami planu;
 - c) ogrodzeń pełnych o przesłach z typowych żelbetowych elementów prefabrykowanych,
 - d) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych,
 - e) skrzynek rozdzielczych (np. energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych z drogą wojewódzką nr 306, znajdującą się poza granicami planu,

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5m.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie nowych nasadzeń, o ile nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu,
 - b) dostęp do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć i działań o znaczącym negatywnym oddziaływaniu na obszary Natura 2000, w szczególności na siedliska przyrodnicze, siedliska gatunków roślin i zwierząt, dla których wyznaczone zostały obszary: „Ostoja Wielkopolska” – kod obszaru PLH 300010, oraz „Ostoja Rogalińska” – kod obszaru PLB300017,
 - d) ochronę zwartych kompleksów leśnych i paneuropejskiego korytarza ekologicznego sieci ECONET w granicach obszaru objętego planem,
 - e) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - f) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
 - g) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich, a w przypadku jej przerwania, należy ją przywrócić,
 - h) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,
 - k) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji odprowadzenie do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, a następnie przewożenie przez koncesjonowane firmy do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - l) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - m) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do jeziora Łódzko-Dymaczewskiego,
 - n) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - p) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej lub paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa lub źródeł energii odnawialnej;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej obowiązek:

- 1) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenie ZO ustala się:

- 1) zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury;
- 2) zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia;
- 3) zapewnienie ogólnego dostępu do terenu.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 18,
 - b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - na terenie oznaczonym symbolem: 1MN i 2MN - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenie oznaczonym symbolem: 3MN i 4MN – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,9,
 - na terenie oznaczonym symbolem: 1MN i 2MN - minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
 - na terenie oznaczonym symbolem: 3MN i 4MN – minimalna – 0,01, maksymalna - 0,9,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - na terenie oznaczonym symbolem: 1MN i 2MN - 65%,
 - na terenie oznaczonym symbolem: 3MN i 4MN – 55%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - dach płaski o kącie nachylenia do 12°,
ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - na terenie oznaczonym symbolem: 1MN i 2MN – 1350,0m²,
 - na terenie oznaczonym symbolem: 3MN i 4MN – 800,0m²,przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 5 i 6;
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 7 i 8,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej, przy czym:
 - na terenach 1MN i 2MN o maksymalnej powierzchni zabudowy 65,0m²,
 - na terenach 3MN i 4MN o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0m²,
 - b) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1US, 2US**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy wolno stojącej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 18,
 - b) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
 - c) lokalizację placu gier i zabaw,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy w powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01 i maksymalna – 0,9,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - g) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 8,0 m,
 - h) geometria dachu: dowolna,
 - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) urządzeń sportowych,
 - b) urządzeń turystycznych,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych.

§10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **ZO**:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
 - c) lokalizację placu gier i zabaw,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń sportowych,
 - b) urządzeń turystycznych,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych.

§11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZL, 2ZL**:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,
 - c) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - b) ogrodzeń wynikającą z prowadzonej gospodarki leśnej,
 - c) urządzeń turystycznych,
 - d) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10,0m,
- 2) droga wewnętrzna,
- 3) lokalizację placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej wolno stojącej lub słupowej,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy w powierzchni działki budowlanej: 70%,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01 i maksymalna – 0,7,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 10%,
- 5) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6,
- 6) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 7 i 8.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **K** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów związanych z magazynowaniem i tłoczeniem ścieków komunalnych,
- 2) wysokość: nie wyżej niż 4,5 m,
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w powierzchni działki budowlanej: 70%,
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01 i maksymalna – 0,7,

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 10%,
- 6) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6,
- 7) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 7 i 8.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 5 i 6,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych, pieszorowerowych, rowerowych,
 - b) zieleni niskiej.

§ 16. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) dla terenów położonych w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, ochronę zgodnie z §6,
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna - wody czwartorzędowe, będącego obszarem wysokiej ochrony (OWO), ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi,
- 3) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego zgodnie z rysunkiem planu, realizację odpowiednio inwestycji w ramach Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz uwzględnienie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody.

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem: 1MN i 2MN – 1350,0m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem: 3MN i 4MN – 800,0m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości po 3,0m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach,
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 2) drogi wewnętrzne KDW,
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zakaz obsługi komunikacyjnej w zakresie ruchu samochodowego z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami planu,
- 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla poszczególnych terenów z przyległych dróg wewnętrznych,
- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) na każdy teren infrastruktury: 1 stanowisko postojowe;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - d) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 60,0m²,
 - e) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - f) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację, likwidację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci;
- 2) dopuszcza się:
 - a) podłączenie urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych jedynie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV z zachowaniem odpowiednio pasa wolnego od zabudowy o szerokości po 3,0 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach,
 - c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

§ 20. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III

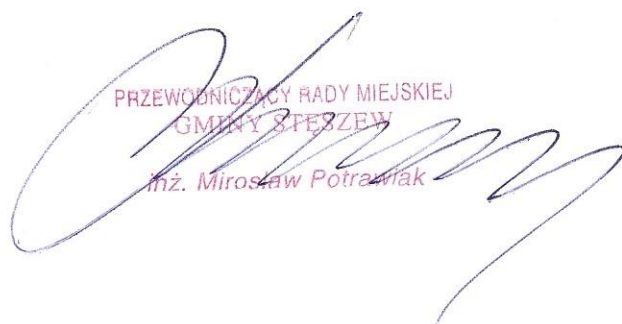
Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- a) dla terenów MN i US - 15%,
- b) dla pozostałych terenów – 0,01%.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.


PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
GMINY STĘSZEW
Inż. Mirosław Potrawiak

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXI/226/2017
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 26 stycznia 2017 roku.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 10,0ha, w skład którego wchodzi działki we wsi Łódź – działki nr ewid. 194/3÷194/21, 196/4, 196/3, obręb Łódź.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXV/317/2014 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 21 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew. Teren objęty opracowaniem we wsi Łódź położony jest na południowy wschód od miasta Stęszew. W granicach znajdują się tereny nieurządzone oraz teren porośnięty samosiewami brzozy. Obszary są rozdzielone terenem leśnym. W sąsiedztwie działek nr ewid. 194/3÷194/21 znajduje się chaotyczna zabudowa o charakterze letniskowym o wysokości jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym. Część budynków jest drewniana, a część murowana. Cały teren wznosi się nieznacznie od drogi po czym opada do Jeziora Łódzko – Dymaczewskiego, do którego przylega od strony północno - wschodniej. Natomiast tereny działek 196/3 i 196/4 sąsiadują z zabudową mieszkaniową jednorodzinną sięgającą do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym. Układ komunikacyjny obszaru opracowania oparty jest o drogę wojewódzką nr 306, z którą graniczy od strony południowej.

Głównym celem opracowania projektu mpzp we wsi Łódź jest stworzenie całościowego rozwiązania urbanistycznego oraz opracowanie sposobów zagospodarowania i określenie dla niego szczegółowych i optymalnych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, w tym zasad obsługi komunikacyjnej. Jednocześnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dostosuje sposób zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych, zapewniającego trwałość procesów i odnawialność zasobów przyrodniczych. Uchwalenie planu pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie i funkcjonowanie obszaru położonego w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego w nawiązaniu do terenów przyległych. Nie uchwalenie planu miejscowego, w dłuższym okresie czasu, mogłoby doprowadzić do realizacji inwestycji odbiegających standardami od przyjętych, a przez to pogarszających jakość środowiska i komfort życia na tym terenie.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr XXXIX/333/2014 z dnia 11 września 2014 r., analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, gdzie podstawowym kierunkiem rozwoju jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, a uzupełniającym są usługi publiczne oraz komercyjne, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, zabudowa rekreacji indywidualnej, tereny sportu, rekreacji, zieleni urządzonej, place zabaw, parkingi terenowe.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zmianami), Rada Miejska Gminy Stęszew stwierdziła zgodność przyjętych w projekcie rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Stęszew.

5. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew”.
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew”.

W „Prognozie skutków finansowych” określono potencjalne koszty uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew. Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu. Na wstępie zebrano wszystkie niezbędne dane, które uzyskano z Urzędu Gminy Stęszew jak i z samego rynku nieruchomości, które w efekcie wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Zysk jako wartość bieżąca netto stanowi nieco ponad 69 tysięcy złotych. Jest to wynik pozytywny, generujący nowe możliwości dla gminy. Zasadniczym i jedynym wydatkiem gminy Stęszew w pierwszym roku po uchwaleniu planu będą koszty sporządzenia planu. Pozostałe wydatki inwestycyjne spoczywają tylko i wyłącznie w rękach inwestorów – właścicieli działek.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2015r. do dnia 10 marca 2015 roku.
Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 marca 2015 roku. W ustawowym terminie, tj. do dnia 25 marca 2015 roku, nie wpłynęła żadna uwaga.
8. Burmistrz Gminy Stęszew, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej Gminy Stęszew projekt uchwały z załącznikami:
 1. rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stęszew, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 2. rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały
9. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uaktywniają zagospodarowanie na tym terenie, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
10. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
GMINY STĘSZEW

inż. Mirosław Potrawiak

**Załącznik nr 2
do uchwały nr XXI/226/2017
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 26 stycznia 2017 roku**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zmianami) Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga, co następuje:

§1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zmianami) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2015 do 10 marca 2015 roku. Uwagi można było składać do dnia 25 marca 2015 r.

§2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew.

W związku z powyższym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew w ww. sprawie jest bezprzedmiotowe.


PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
GMINY STĘSZEW
Inż. Mirosław Porcianiak

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW O SPOSOBIE
REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, ZAPISANYCH
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź,
gmina Stęszew**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu generalnie przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową - usług sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową (drogi wewnętrzne). Dodatkowo na części terenu jest zachowany istniejący las. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie generuje nowych terenów, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Na terenie, niezależnie od ustaleń planu mogą jednakże wystąpić inne inwestycje, które będą należały do zadań własnych gminy.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Stęszew.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Stęszew.
4. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach

określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - 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”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.


PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
GMINY STĘSZEW
inż. Mirosław Potrawiak