

UCHWAŁA NR XXXVI/368/2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 23 kwietnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała 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 XVIII/169/2016 z dnia 20 października 2016 r. z późn. zm.), 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 wyrysem 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.

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

- 1) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 2) **kaferkach** - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 3) **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 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia 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,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 6) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, 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) **zieleni wysokiej** - rozumie się przez to zieleń, tj. krzewy, drzewa, o docelowej wysokości minimalnej 2,0m;
 - 9) **obiekty kubaturowe** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**;
- 2) tereny lasów, oznaczone symbolem: **ZL**;
- 3) tereny komunikacji - dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **IT**.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) reklam świetlnych,
 - b) urządzeń reklamowych, szyldów, tablic reklamowych i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni reklamy większej niż 2,0m², w tym słupów reklamowych,
 - w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej, powodujący ograniczenie widoczności, oślepienie oraz w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - c) urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na terenie oznaczonym symbolem **ZL**,
 - d) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki;
- 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:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uzupełnienie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu,
 - b) ochronę zwartych kompleksów leśnych i paneuropejskiego korytarza ekologicznego sieci ECONET w granicach obszaru objętego planem,
 - c) 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,
 - d) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
 - e) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich, a w przypadku jej przerwania, należy ją przywrócić,

- f) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie 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,
 - g) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) 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,
 - i) 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,
 - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, 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,
 - k) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do jeziora Łódzko-Dymaczewskiego,
 - l) 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,
 - m) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej lub paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa ekogroszek, pellet, drewno lub źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem lit. o),
 - o) zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 15,
- b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 200,0m² dla budynku mieszkalnego,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,
- g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,

- budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,0 m,
- pozostałych budowli do 9,0 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: 800m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 4, 5 i 6,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m²,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

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

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 § 16 ust. 1 pkt 4, 5 i 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.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10,0 m;
- 3) dla terenów 2KDW, 3KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **IT**:

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 § 16 ust. 1 pkt 4, 5 i 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
- b) zieleni niskiej.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego zgodnie z rysunkiem planu, realizację odpowiednio inwestycji w ramach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, uwzględnienie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. 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 budowlanej: 800m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

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

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) drogi wewnętrzne KDW;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów i skrzyżowań z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami planu;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla poszczególnych terenów z przyległych dróg wewnętrznych;

- 6) dostępność komunikacyjną obszaru planu do zewnętrznego publicznego układu komunikacyjnego, poprzez projektowane drogi wewnętrzne, włączone przez drogę 1KDW na zasadzie służebności przejazdu, do istniejącej drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu, posiadającej bezpośrednie połączenie z drogą wojewódzką zlokalizowaną poza granicami planu;
- 7) dla budynków mieszkalnych, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych lub garażach wolnostojących.

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, za wyjątkiem obiektów kubaturowych oraz dominant wysokościowych,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób nieutrudniający czytelności informacji drogowskazowej i widoczności dla użytkowników terenów komunikacji drogowej,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
- d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- e) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 60 m²,
- 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 6,0 m od osi linii w obu kierunkach,
- c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Sęszew

inż. Mirosław Potrawiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI ŁÓDŹ, GM. STĘSZEW

Załącznik nr 1 -
do uchwały nr XXXVI/368/2018
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 23 kwietnia 2018 roku

R Y S U N E K P L A N U S K A Ł A 1 : 1 0 0 0



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/368/2018
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 23 kwietnia 2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

**o sposobie rozpatrzenia uwag 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 2017 r. poz. 1073 t.j. ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27 listopada do 29 grudnia 2017r.. W dniu 18 grudnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany Studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi były przyjmowane do dnia 15 stycznia 2018 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska Gminy Stęszew nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j. ze zm.) Rada Miejska Gminy Stęszew rozstrzyga co następuje:

§1

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny infrastruktury technicznej, wymaga częściowo rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

§2

Plan nie zakłada inwestycji, które stanowiłyby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz utrzymanie dróg i sieci infrastruktury technicznej. Niemniej jednak:

1. Zadania w zakresie realizacji terenu infrastruktury technicznej związanej z drogą wojewódzką przewidzianej w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będzie właściwy zarządca drogi wojewódzkiej.
2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Realizację i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§3

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez inwestorów 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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXVI/368/2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW
z dnia 23 kwietnia 2018 r.

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

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,75 ha, w skład którego wchodzi tereny we wsi Łódź – działki nr ewid. 197/12, 197/13, 198/14, 198/15, 198/16, 198/17. W granicach opracowania znajduje się teren porośnięty roślinnością trawiastą i łąkową. Od strony południowo-zachodniej teren przylega do drogi wojewódzkiej nr 306. Od strony północno-zachodniej i południowo-wschodniej teren opracowania graniczy z gruntami leśnymi. Na północ od obszaru opracowania znajduje się Jezioro Łódzko-Dymaczewskie.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XX/196/2016 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gm. Stęszew.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Stęszew nr XVIII/169/2016 z dnia 20 października 2016 r. z późn. zm., 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 terenów.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j. ze zm.), Rada Miejska Gminy Stęszew stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew.
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do 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”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j. ze zm.), 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. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Gminy Stęszew oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 2 stycznia 2017r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 7 lutego 2017r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Gminy Stęszew oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 14 listopada 2017 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 27 listopada 2017 r. do 29 grudnia 2017 r., dyskusji publicznej w dniu 18 grudnia 2017 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 15 stycznia 2018 r.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew w ustawowym terminie wpłynęło 16 pism od instytucji, z czego 11 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podjęto ustaleń, ze względu na brak takowych elementów. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew, wynikało z woli przeznaczenia terenów pod funkcję mieszkaniową jednorodziną, wraz z niezbędną infrastrukturą i układem komunikacyjnym, z którym to wnioskiem wystąpił właściciel terenów.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą wojewódzką nr 306, która zapewnia dogodne połączenie ze Stęszewem. Dodatkowe sąsiedztwo terenów leśnych i rekreacyjnych sprzyja rozwojowi funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar opracowania, jest ograniczony przestrzennie drogą wojewódzką oraz lasem, co przekładać się będzie na ograniczone możliwości niekontrolowanego poszerzania się projektowanych funkcji. W odległości 1,3km, we wsi Łódź znajduje się przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje w większości tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem mieszkalnictwa. Całość opracowania stanowi część wsi Łódź, granicząc od południowego zachodu z drogą wojewódzką nr 306.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XVIII/169/2016 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 20 października 2016r. w sprawie zatwierdzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew”. Zmiana dotychczasowego Studium powstała ze względu na konieczność uwzględnienia zaistniałych i widocznych w terenie zmian zagospodarowania przestrzennego, w tym układu komunikacyjnego. Na terenie gminy Stęszew została sporządzona „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew” w czerwcu 2016r., która została przyjęta uchwałą Nr XVI/153/2016 Rady Miejskiej Gminy Stęszew na sesji w dniu 22 czerwca 2016r. W treści ww. oceny stwierdzono, że „...w uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wynika niedobór terenów pod zabudowę w zakresie wszystkich wymienionych funkcji (mieszkaniowej, usługowej oraz przemysłowej).”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew jest jednym z tych planów miejscowych, którego zasadność wynika z deficytu terenów mieszkaniowych oraz zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju.

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
 12. Burmistrz Gminy Stęszew, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łódź, gmina Stęszew z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
- W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.