

**UCHWAŁA NR XXVI/259/2020
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 28 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków
na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086) w związku z uchwałą Nr XXXV/293/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r., częściowo zmienionej uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXXV/293/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic 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;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 8 oraz ustalenia w Rozdziałach od 1 do 7 oraz od 9 do 12 uchwały.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica administracyjna miasta Strykowa;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa buforowa;
- 6) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 9) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 10) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 11) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1RMn;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U i 2MN/U;
- 3) teren usług publicznych oznaczony symbolem 1UP;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U;
- 5) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R;
- 6) tereny drogi publicznej - autostrady oznaczone symbolami 1KD-A, 2KD-A;
- 7) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
- 8) tereny drogi publicznej klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w których prowadzona jest działalność nie będąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, powierzchnie biurowe oraz zaplecza towarzyszące tym usługą;
- 3) **zabudowie usług publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, życia i mienia;
- 4) **obiektach produkcyjnych, składach i magazynach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym biura i pomieszczenia socjalne, obiekty przeładunkowe, inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową;
- 5) **obiektach i urządzeniach technologicznych** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia wraz z fundamentami, takie jak maszyny, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjnych lub technologicznych oraz inne niebędące budynkami obiekty, instalacje lub urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową lokalizowane jako wolnostojące, dobudowane lub lokalizowane na dachu budynku;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 7) **strefie buforowej** - należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, wraz z drzewami i krzewami o zróżnicowanej strukturze gatunkowej pełniący funkcję ochronną przed pyłami, spalinami lub hałasem, związany z lokalizacją obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 8) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poza nieruchomość, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 9) **badaniach archeologicznych w formie nadzoru** – należy przez to rozumieć obserwację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzenie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłoczne poinformowanie odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 2) lokalizacji instalacji do produkcji mas bitumicznych, garbowania lub uszlachetniania skór, wytwarzania papieru lub tektury, przetwarzania celulozy, produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych i zwierzęcych, uboju zwierząt;

- 3) na terenach 1MN/U, 2MN/U i 1UP lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące ponadnormatywnego wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych;
- 6) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizacje jedynie działalności nieuciążliwych.

3. Ustala się strefę buforową, mającą na celu ochronę terenów sąsiednich przed oddziaływaniem obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie 2P/U.

4. Podczas realizacji i użytkowania obiektów budowlanych należy zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji.

5. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenu 1RMn jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) dla terenów 1MN/U, 2MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenu 1UP jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik między morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.1. W celu ochrony zabytków archeologicznych oznacza się na rysunku planu stanowisko archeologiczne.

2. Realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.

3. Na części terenów 1P/U, 2P/U 1KD-L, 2KD-L i 1KD-D ustala się strefę ochrony archeologicznej.

4. W strefie ochrony archeologicznej, poza granicami stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Teren 1UP stanowi obszar przestrzeni publicznej na którym ustala się:

- 1) możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo - usługowej o maksymalnej wysokości 4 metrów nad poziom terenu;
- 2) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości, należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1RMn, 1MN/U, 2MN/U - 20 m;
- 2) dla terenów 1P/U, 2P/U - 40 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących:

- 1) dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - 18 m od osi linii;
- 2) dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia - 7,5 m od osi linii.

2. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej średniego lub wysokiego napięcia ograniczenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RMn** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1RMn dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, szklarni, silosów, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 i 10 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość nad poziom terenu budynków garażowych, wiat, altan, szklarni – 6 m;

- 10) maksymalna wysokość nad poziom terenu silosów lub innych budowli związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego - 15 m;
- 11) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 12) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
 - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 13) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²;
- 2) dla zabudowy zagrodowej – 3000 m².

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 7 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

9. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-L.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1MN/U, 2MN/U dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 11 m;
- 9) maksymalna wysokość nad poziom terenu budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, szklarni – 6 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;

11) dachy:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

12) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 7 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

9. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-Z, 2KD-L lub 3KD-L.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usług publicznych.

2. W granicach terenu 1UP dopuszcza się lokalizację, zabudowy usług publicznych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 12 m;
- 9) maksymalna wysokość nad poziom terenu:
 - a) budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo-usługowej – 4 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 12) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-Z lub 2KD-L.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1P/U i 2P/U dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych składów i magazynów, zabudowy usługowej, obiektów i urządzeń technologicznych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu 1P/U, jako jednego terenu inwestycyjnego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 7 – 20 m;
- 7) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń technologicznych nad poziom terenu – 25 m;
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – do 30°.

5. W strefie buforowej o szerokości minimum 20 metrów nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów, w tym drzew i krzewów zimozielonych.

6. W strefie buforowej 70% wszystkich drzew i krzewów powinny stanowić drzewa i krzewy zimozielone.

7. Nasadzenia należy wykonać na całym odcinku strefy, a odległość między drzewami nie może być mniejsza niż 5 m.

8. Nasadzone drzewa w strefie buforowej nie mogą być młodsze niż 5 lat.

9. W strefie buforowej dopuszcza się lokalizację podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej, która umożliwi zagospodarowanie strefy buforowej, jako powierzchni biologicznie czynnej.

10. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m².

11. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 10 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

12. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L lub 1KD-D.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R** i **2R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów 1R i 2R dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, budynków gospodarczych, wiat, budowli i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych lub ogrodniczych oraz urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;

- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 8 m;
- 7) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych – do 30°.

4. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-Z.

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 19.1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-L i KD-D.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L i 3KD-L.

3. Ustala się tereny drogi publicznej - autostrady, oznaczone symbolami 1KD-A i 2KD-A, będące fragmentami istniejącej autostrady A-2.

4. Ustala się tereny drogi publicznej klasy zbiorczej:

- 1) teren 1KD-Z o szerokości zmiennej od 3,5 m do 8,6 m będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KD-Z o szerokości zmiennej od 17 m do 26,1 m zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny drogi publicznej klasy lokalnej:

- 1) teren 1KD-L o szerokości zmiennej od 0 m do 29,2 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KD-L o szerokości zmiennej od 0 m do 12,6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KD-L o szerokości zmiennej od 6,3 m do 11,8 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D o szerokości zmiennej od 15 m do 17,7 m zgodnie z rysunkiem planu.

7. Na terenach 1KD-A i 2D-A dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-L, KD-D dopuszcza się lokalizację, urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

9. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych:

- 1) 6 metrów dla terenów 1RMn, 1MN/U;
- 2) 10 metrów dla terenów 1P/U, 2P/U.

10. Ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenów 1RMn, 1MN/U, 2MN/U - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenu 1UP - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla terenów 1P/U, 2P/U - 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenu 1RMn w wysokości 8%;
- 2) dla terenów 1MN/U, 2MN/U w wysokości 8%;
- 3) dla terenów 1P/U, 2P/U w wysokości 15%;

4) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 22. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi Warszewice przyjętej uchwałą Nr XLIX/363/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków przyjętego uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r.

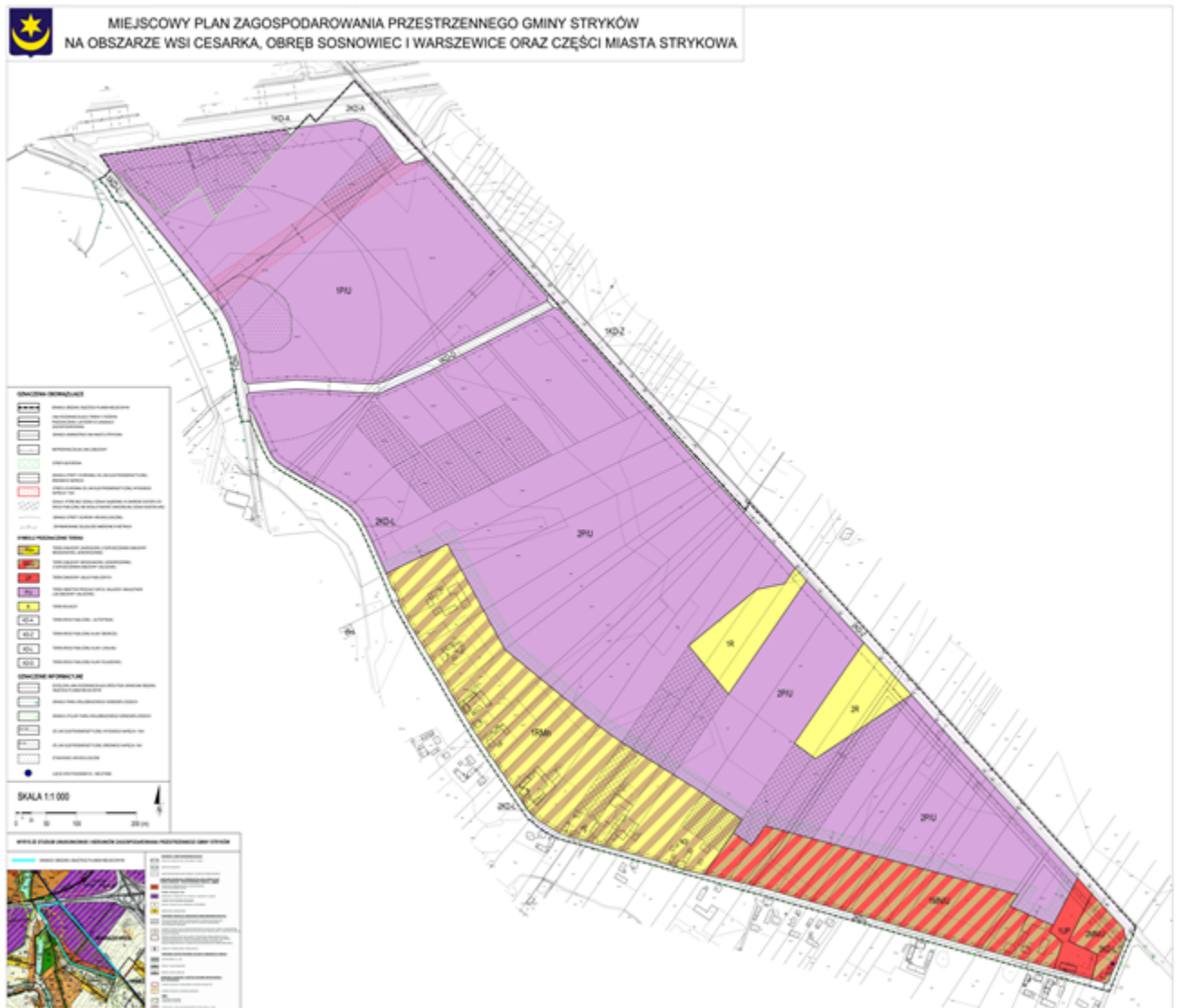
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

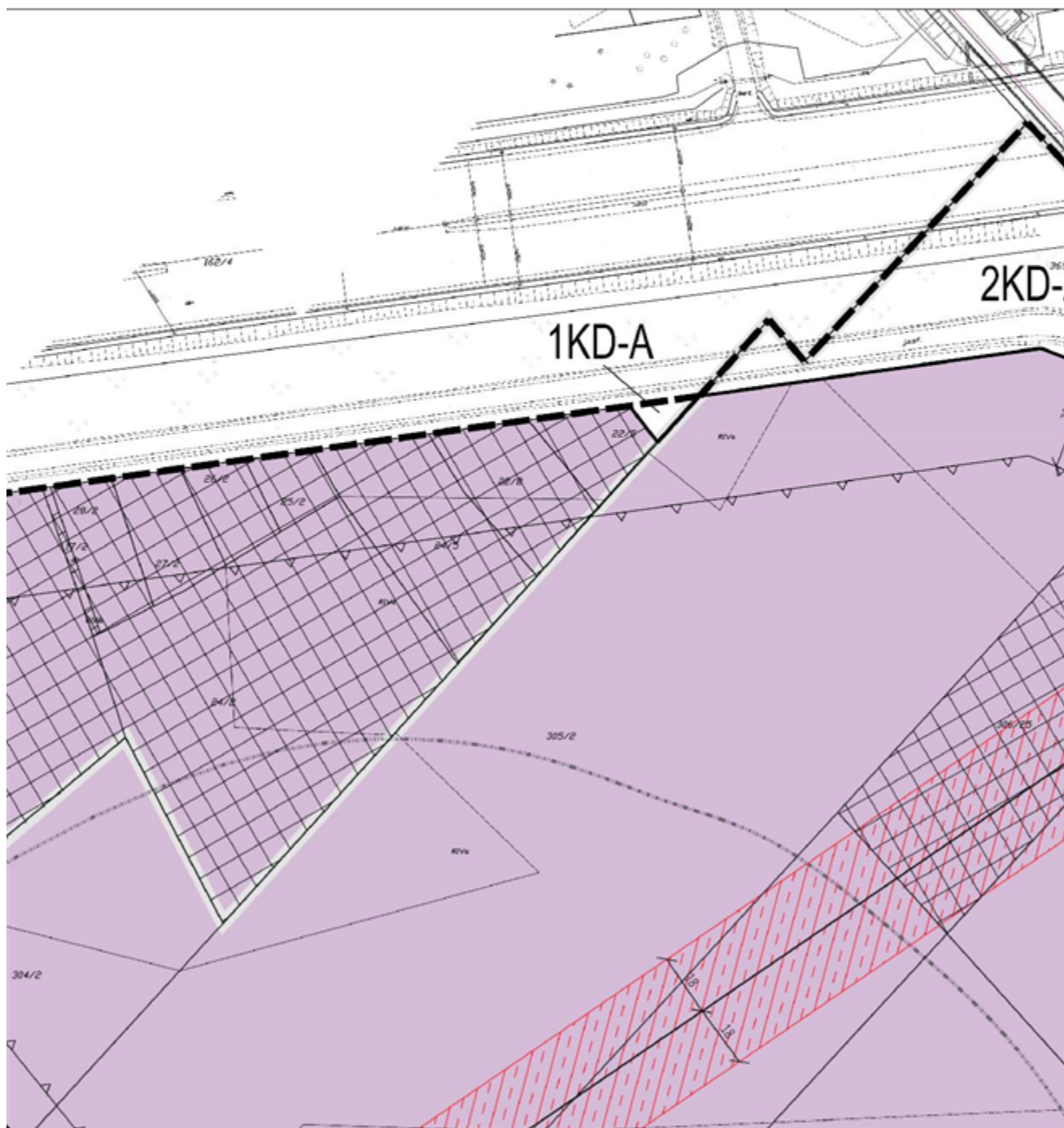
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

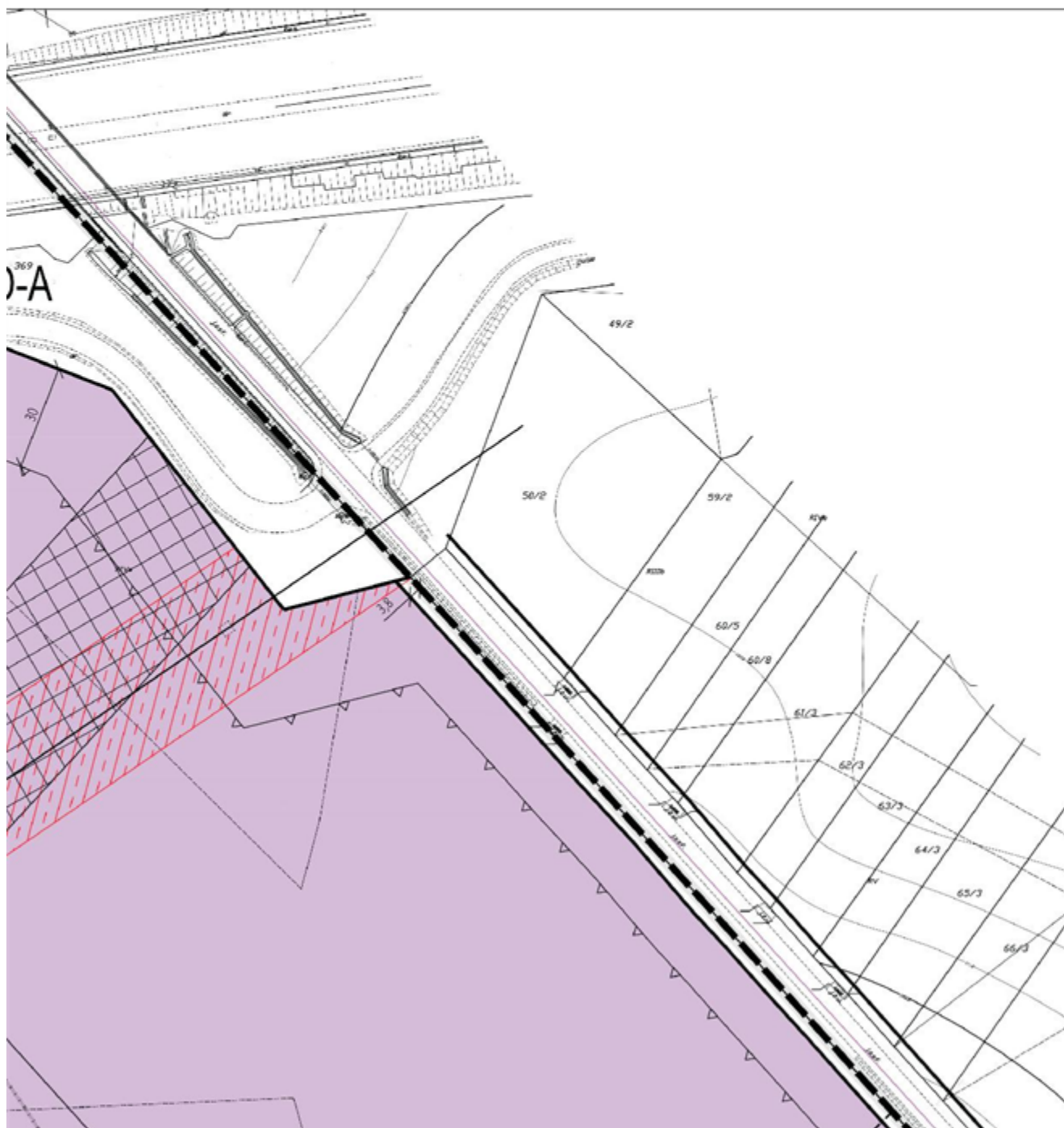
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/259/2020
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 28 września 2020 r.



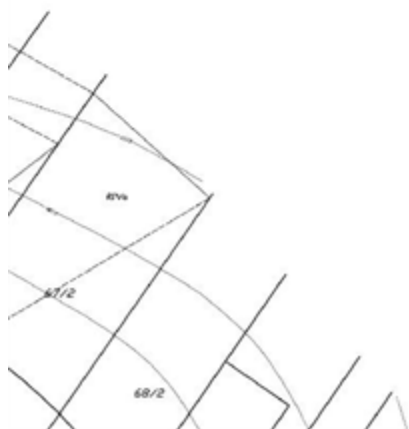
RY PLAN ZAGOSPODAROWA SI CESARKA, OBREB SOSNO



ANIA PRZESTRZENNEGO GM OWIEC I WARSZEWICE ORA



MINY STRYKÓW Z CZĘŚCI MIASTA STRYKOWA



WA

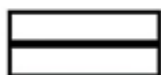




OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



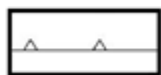
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



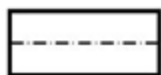
GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA STRYKOWA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



STREFA BUFOROWA



GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

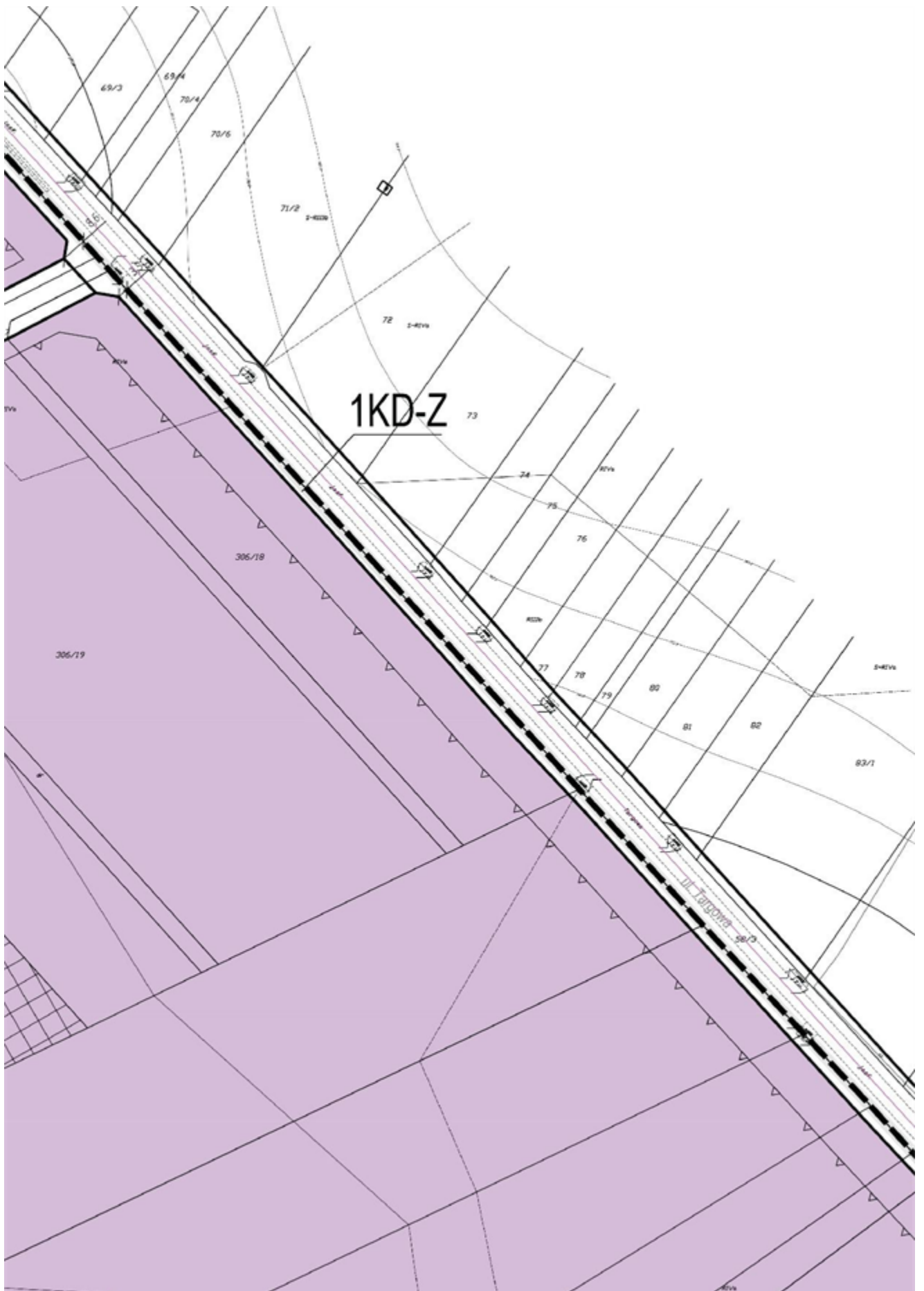


STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEJ NAPIĘCIA 110kV



DZIAŁKI, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ





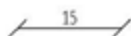




DROGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ



GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIE TERENU



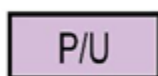
TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



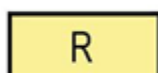
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ



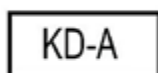
TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH



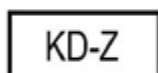
TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ



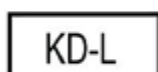
TEREN ROLNICZY



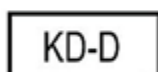
TEREN DROGI PUBLICZNEJ - AUTOSTRADA



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIE INFORMACYJNE



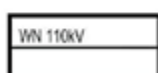
DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓG POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH



GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH



OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV

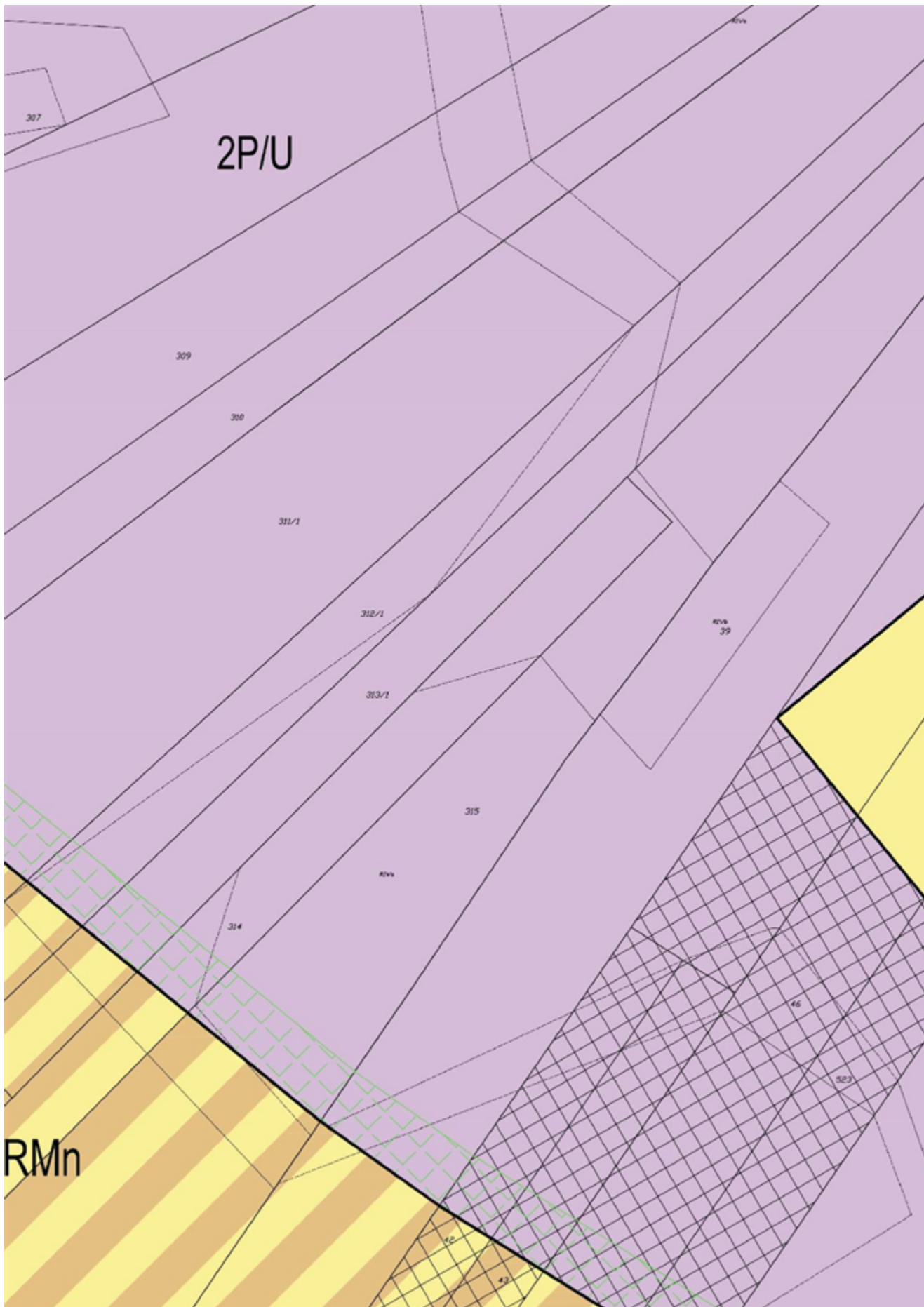


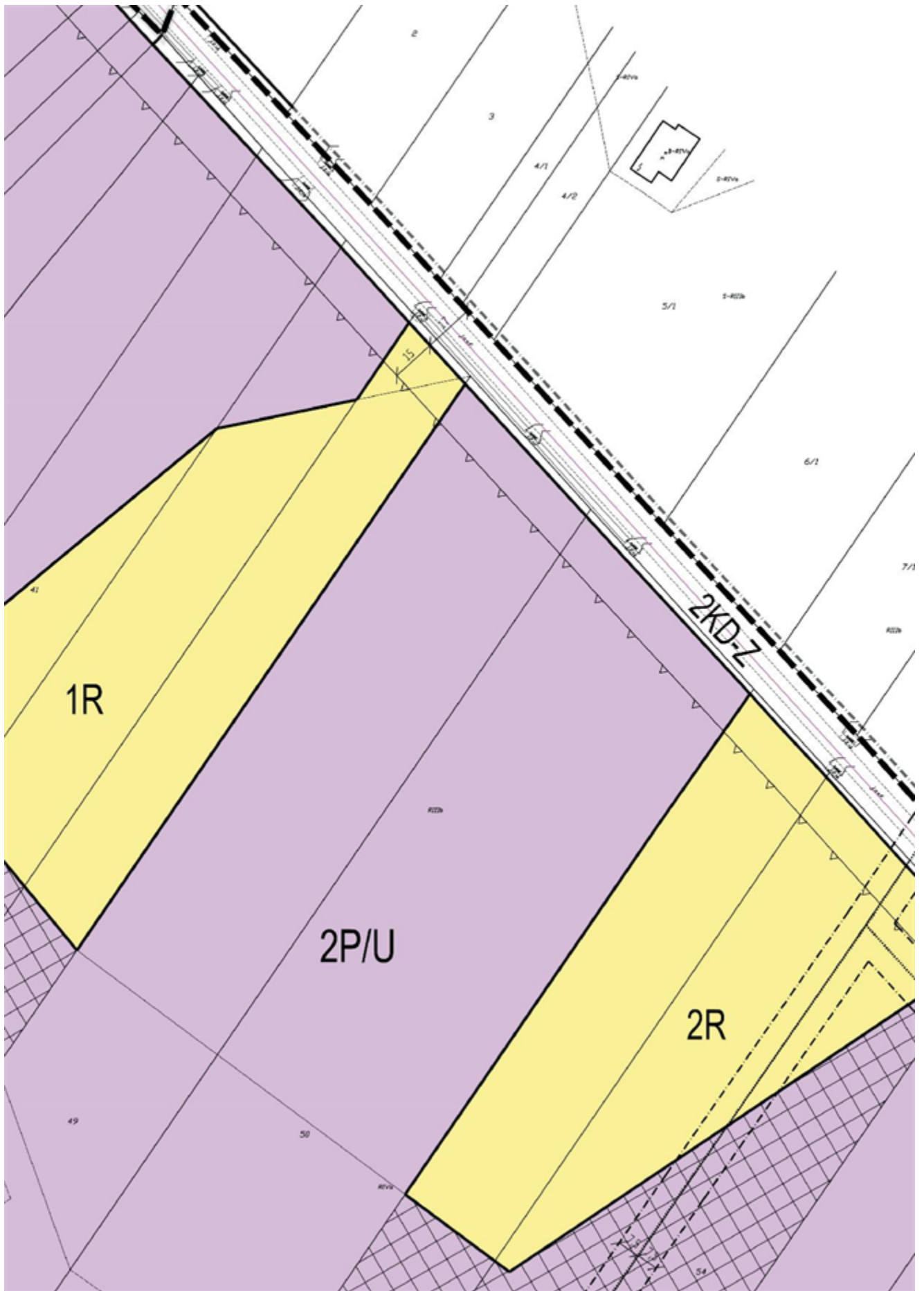
OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

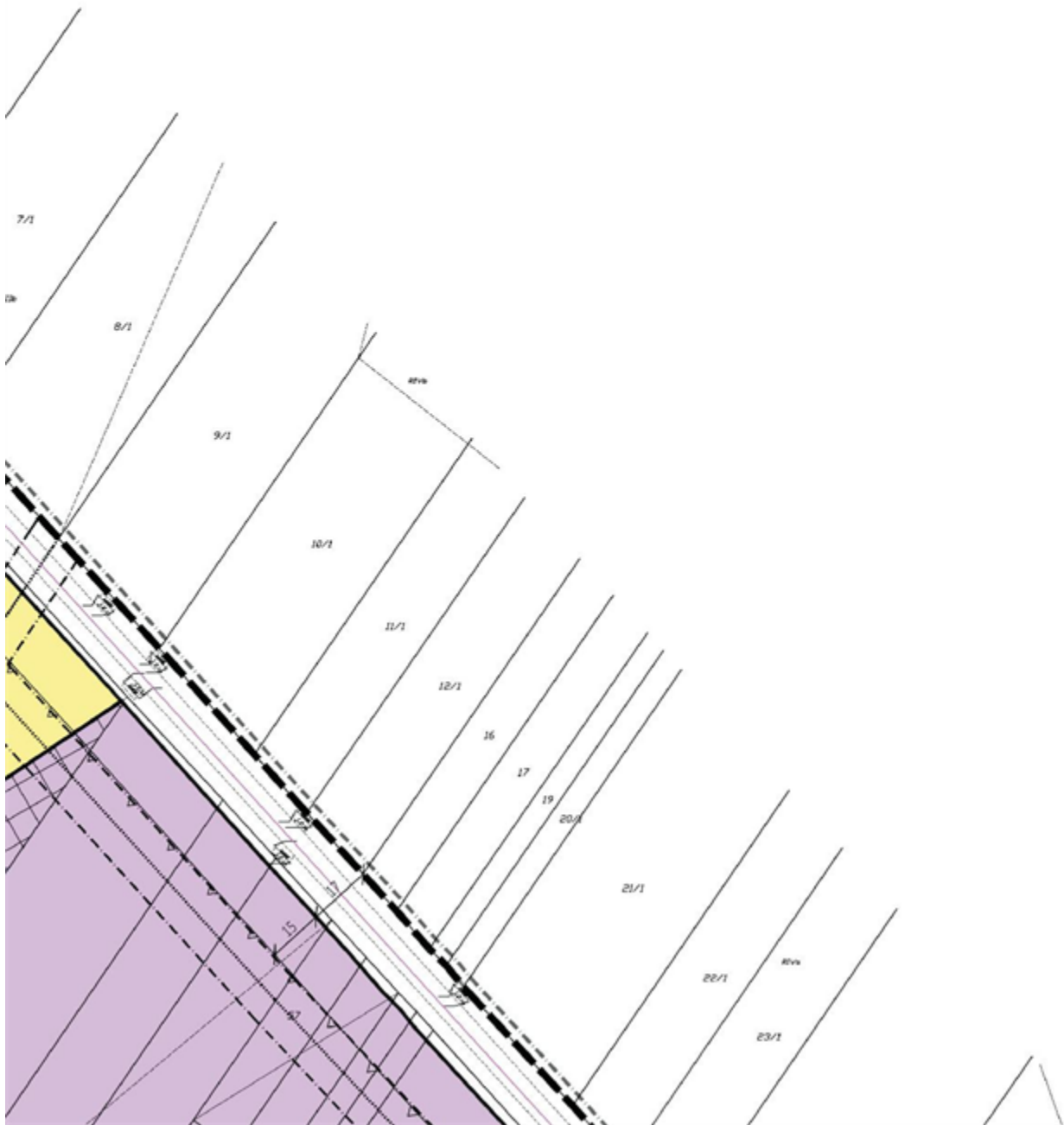


STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE









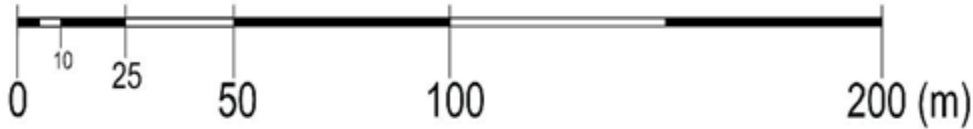


STRATEGIA I PLAN MIEJSCOWY



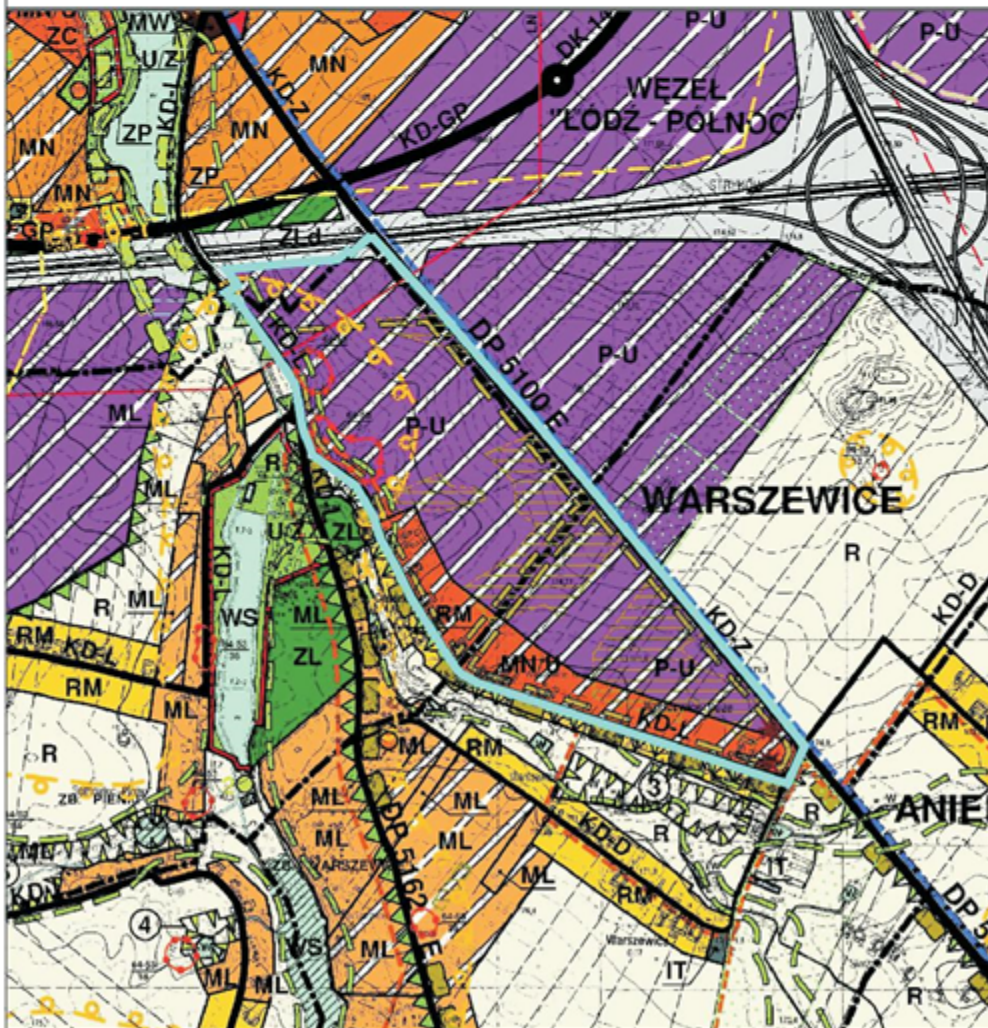
UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH - NIECZYNNY

SKALA 1:1 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



- GRANICE I LINIE RC**
 - GRANICE ADMINISTRACYJNE
 - GRANICE SOŁECTW
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJONALNO - P**
 - MNU ZABUDOWA MIESZKAN Z DOPUSZCZENIEM US
 - P-U ZABUDOWA PRODUKCJI
 - R TERENY UŻYTKOWANE GRUNTY ROLNE (POLA)
 - RM ZABUDOWA ZAGRODOWA
- KIERUNKI ROZWOJU**
 - PROJEKTOWANE TERENY (DO CZASU REALIZACJI UŻYTKOWANE ROLNIC)
 - TERENY WYMAGAJĄCE PRZEZNACZENIA GRUP NA CELE NIELEŚNE
 - TERENY ROZWOJOWE ZAGOSPODAROWANIA INNYMI ŚRODKAMI OBJĘCIA MIEJSCOWYMI
 - OBSZARY PRZESTRZENNE
- KIERUNKI KSZTAŁT**
 - AUTOSTRADY (A1, A2)
 - KD-Z DROGI I ULICE ZEIORC
 - KD-L DROGI I ULICE LOKALNE
- KIERUNKI OCHRONY KULTUROWEGO**
 - STREFA OCHRONY ST.
 - STREFA OCHRONY AR
- INNE**
 - OBNIŻENIA DOLNE CIĄGI EKOLOGICZNE
 - ISTNIEJĄCE LINIE FLEK

ZENNEGO GMINY STRYKÓW

ROZGRANICZAJĄCE

TRACYJNE MIASTA I GMINY

W

ZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

WOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA - GMINY

MIKRODZIAŁALNOŚĆ
M USŁUG

MIKRODZIAŁALNOŚĆ

MIKRODZIAŁALNOŚĆ, SKŁADY, MAGAZYN, USŁUGI

MIKRODZIAŁALNOŚĆ ROLNICZA

MIKRODZIAŁALNOŚĆ (POLA UPRAWNE, PASTWISKA)

MIKRODZIAŁALNOŚĆ

WOJU OBSZARÓW NIEURBANIZOWANYCH

TERENY ROZWOJOWE O RÓŻNYCH FUNKCJACH
ZACZĘCIE DOCELOWEGO ZAGOSPODAROWANIA
(LNICZKO)

ZACZĘCIE PRZEPROWADZENIA PROCEDURY ZMIANY ODPOWIEDNIO
MIKRODZIAŁALNOŚCI ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE I GRUNTÓW LEŚNYCH
(E)

MIKRODZIAŁALNOŚĆ NIE WŁIETE W PROJEKCJE MIEJSCOWEGO PLANU
MIKRODZIAŁALNOŚCI PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW I NIE OBJĘTE
MIKRODZIAŁALNOŚCIAMI MIEJSCOWYMI PLANAMI WSKAZANE DO
MIKRODZIAŁALNOŚCI W WYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIKRODZIAŁALNOŚĆ PUBLICZNYCH

MIKRODZIAŁALNOŚCI UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

(A2)

MIKRODZIAŁALNOŚĆ

KALNE

MIKRODZIAŁALNOŚCI I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

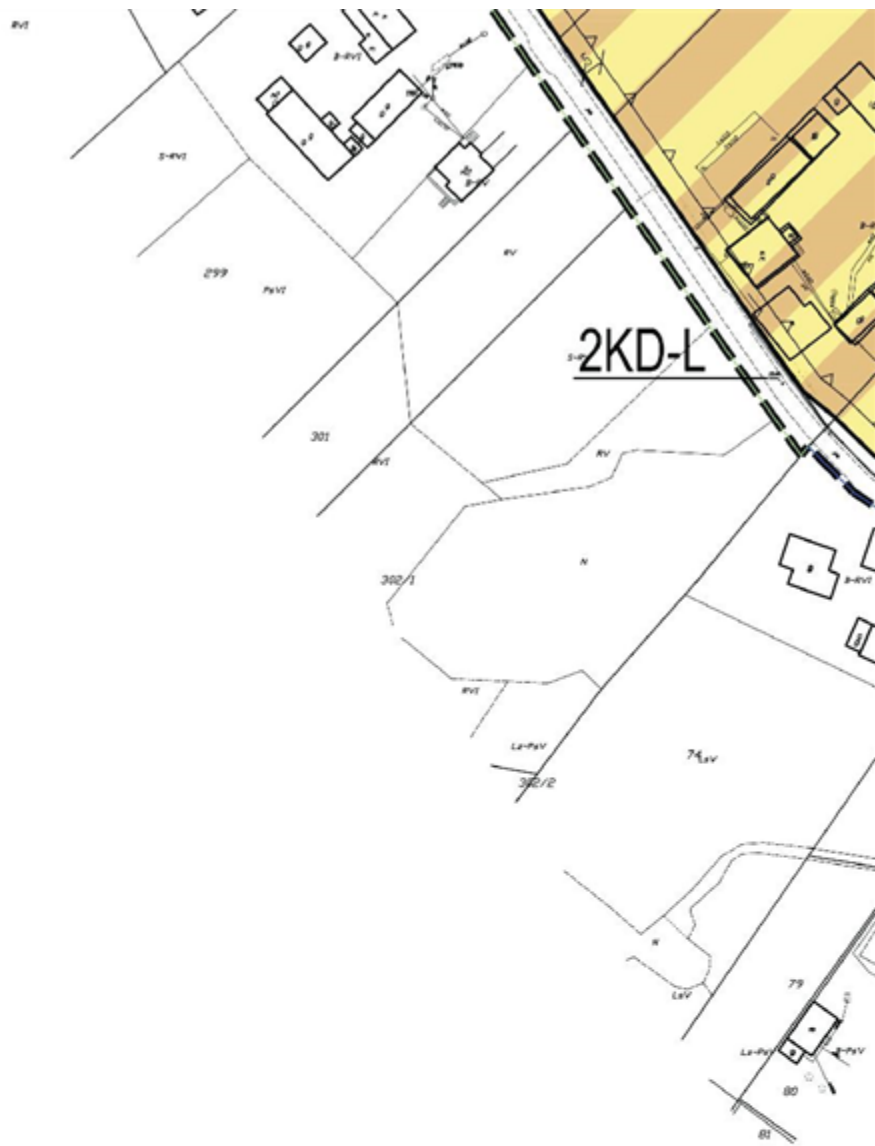
(B)

MIKRODZIAŁALNOŚĆ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

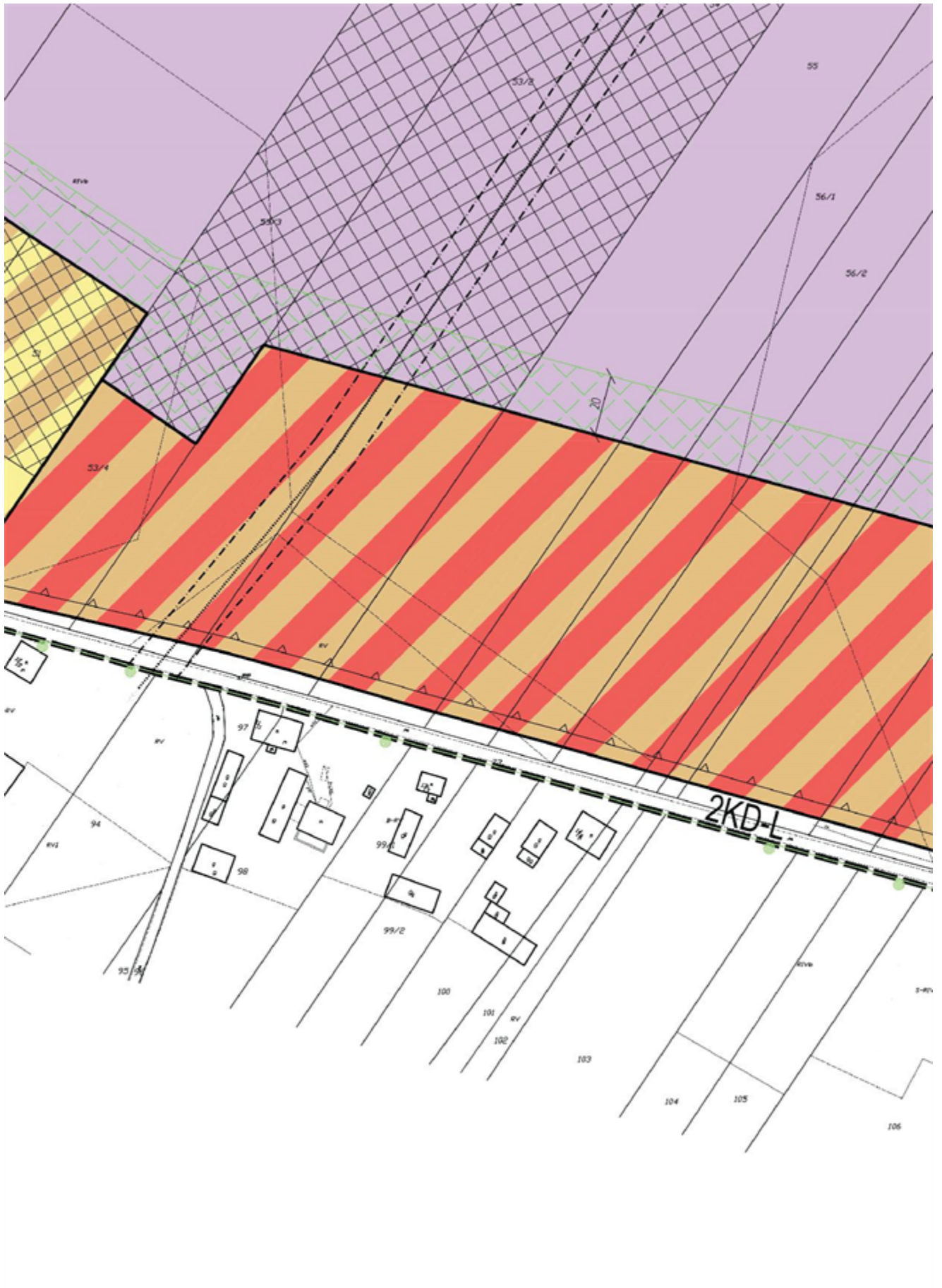
MIKRODZIAŁALNOŚĆ ARCHEOLOGICZNEJ

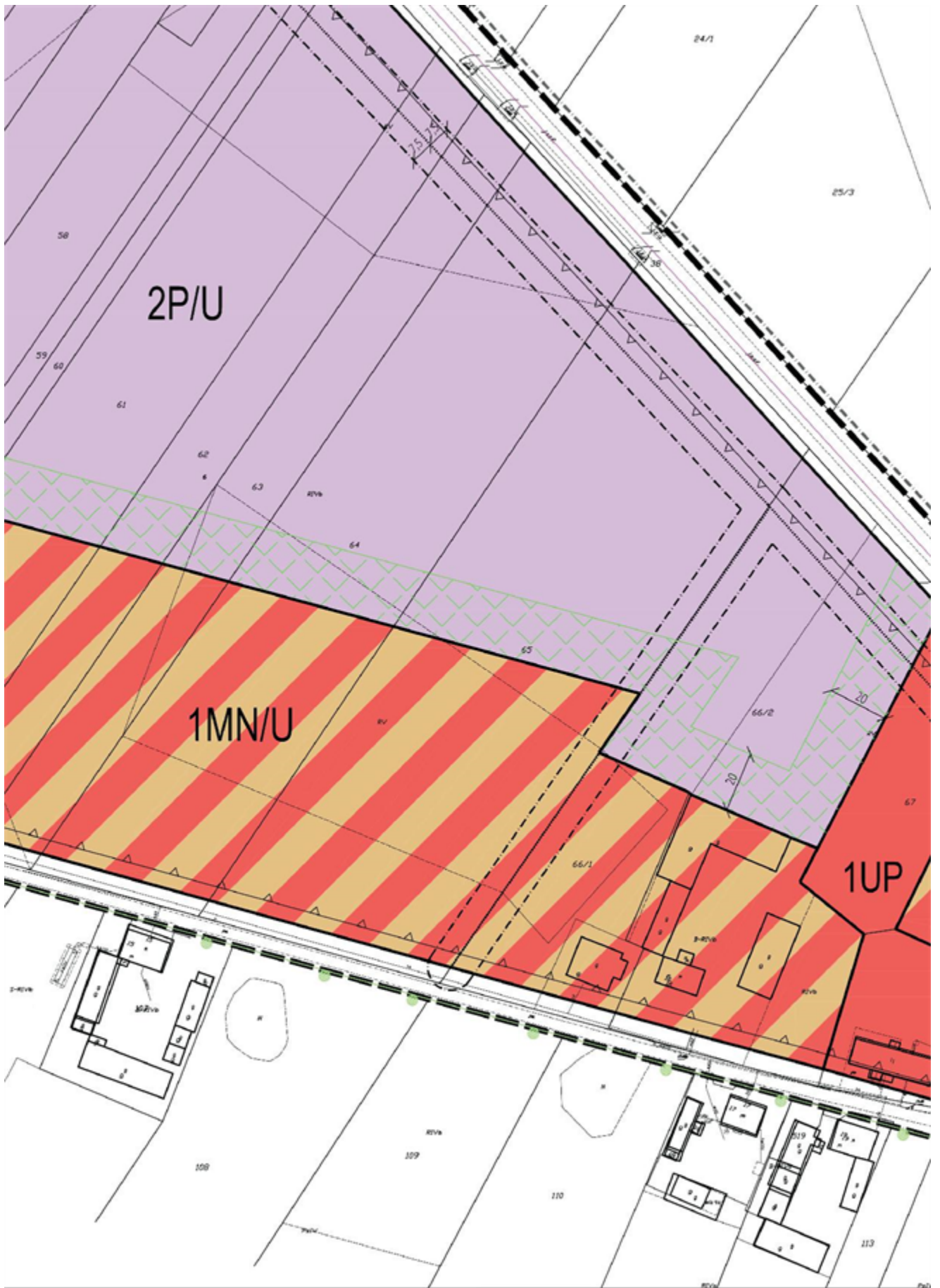
MIKRODZIAŁALNOŚĆ
MIKRODZIAŁALNOŚĆ

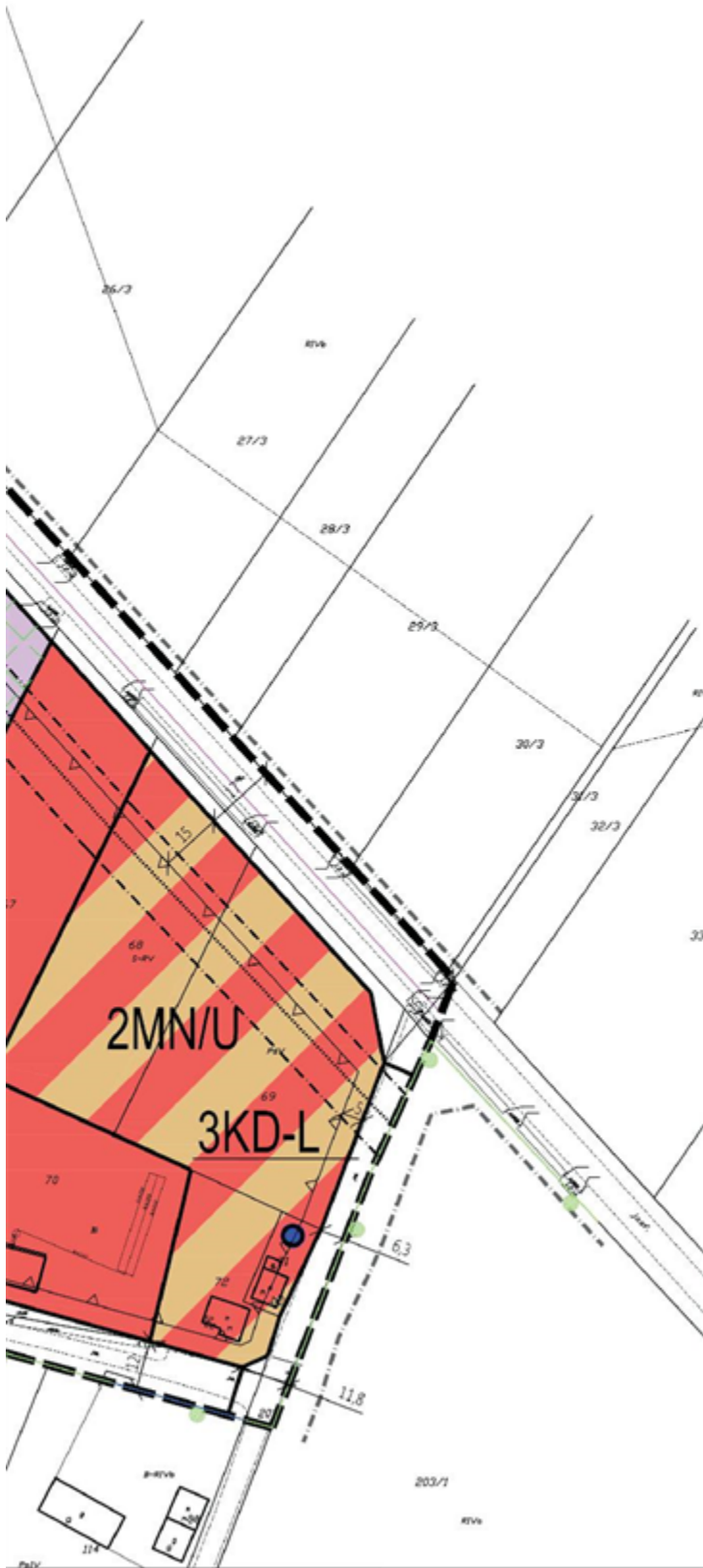
MIKRODZIAŁALNOŚĆ ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV, 110 kV















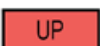
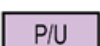
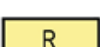
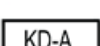
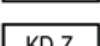
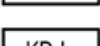
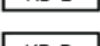







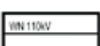



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA STRYKOWA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA BUFOROWA
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DRÓGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIE TERENU

	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ROLNICZY
	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - AUTOSTRADA
	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIE INFORMACYJNE

	DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓG POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
	OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH - NIECZYNNE

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag wniesionych do projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
I WYŁOŻENIE								
1.	24.08.2018 r.	Osoba fizyczna	§12 ust. 3 pkt zmienić na: „dla terenów 1RMn, 2RMn, 1MN/U, 2MN/U - 20 m z tolerancją 10%”.	Nieruchomości w granicach terenów 1RMn, 2RMn, 1MN/U, 2MN/U	1RMn, 2RMn, 1MN/U, 2MN/U		X	Uwaga dotyczy ustaleń projektu planu w zakresie procedury scalania i ponownego podziału nieruchomości (m.in. ustalenie minimalnego frontu działki). § 4. pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, (w tym ustaleń dotyczących frontu działki) z tolerancją. §12 do którego odnosi się uwaga dotyczy procedury scalania i następnie ponownego podziału nieruchomości, a nie procedury samego podziału działek.
II WYŁOŻENIE								
2.	11.09.2019 r.	Osoby fizyczne	Zmniejszenie opłaty planistycznej z wysokości 15% od wzrostu wartości nieruchomości na 9% od wzrostu wartości nieruchomości.	Dotyczy całego terenu objętego projektem	Dotyczy całego terenu objętego projektem		X	
III WYŁOŻENIE								

3.	24.02.2020 r.	Osoba fizyczna	1)podzielenie obecnie zaprojektowanego terenu 2P/U na mniejsze tereny inwestycyjne; 2)dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych na potrzeby terenów PU na terenie 1R i 2R oraz wyłączenie możliwości zabudowy.	Dotyczy terenów 1P/U, 2P/U, 1R, 2R.	Ustalenia jak dla terenów 1P/U, 2P/U, 1R, 2R.		X	Do pkt 1- teren 2P/U może być zagospodarowany w całości albo w częściach, nie wprowadzono nakazu zagospodarowania jako jednego terenu inwestycyjnego. Do pkt 2- W związku z występowaniem gleb klasy III w granicach terenów 1R i 2R mogą być lokalizowane wyłącznie obiekty związane z rolnictwem lub niewymagające wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.
4.	05.03.2020 r.	Osoby fizyczne	Zmniejszenie wysokości jednorazowej opłaty planistycznej z 15% do 12%	Dotyczy całego terenu objętego projektem	Dotyczy całego terenu objętego projektem		X	
IV WYŁOŻENIE								
5.	27.07.2020 r.	Ewress Sp.z.o.o.	Zmiana przeznaczenia terenu 2PU na przeznaczenie o funkcji mieszkaniowo-usługowej (MN/U) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej), zabudowy wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz ustalenie dla tego terenu: - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, - maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,0, - dla dachów kąt nachylenia głównych połaci do 45°.	dz. nr ew. 66/2	2PU		X	W toku drugiego wyłożenia projektu planu wpłynął wniosek od Ewress Sp. z o.o. dotyczący dz. nr ew. 66/1 i 66/2 w przedmiocie zmiany przeznaczenia terenu 2RMn na przeznaczenie pod funkcję produkcyjno-usługową oraz mieszkaniowo-usługową. Uwaga została uwzględniona, co spowodowało konieczność ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego północna część działki 66/2 jest w obszarze produkcyjnym, składów, magazynów, usług, a część południowa w obszarze mieszkaniowym jednorodzinnym z dopuszczeniem usług.
6.	05.08.2020 r.	Osoba fizyczna	Zawieszenie prac nad uchwaleniem niniejszego planu do czasu uchwalenia nowego planu dla miejscowości Michałówek lub do czasu wydania nowej decyzji środowiskowej dla drogi o symbolu 4KDL uwzględniającej rzeczywiste natężenie ruchu.	Dotyczy całego terenu objętego projektem planu.	Dotyczy całego terenu objętego projektem		X	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/259/2020
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 28 września 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086) Rada Miejska w Strykowie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

budowa, rozbudowa i przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa

1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/293/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która wskazuje minimalną odległość nowej zabudowy od terenów dróg oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Na terenach 1RMn występuje istniejąca zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa wymagająca zachowania dla której wprowadzono ustalenia umożliwiające jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania. W celu zapewnienia nieruchomościom odpowiedniego dostępu do drogi publicznej wskazano działki, które bez udziału działki sąsiedniej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

2.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizacji instalacji do produkcji mas bitumicznych, garbowania lub uszlachetniania skór, wytwarzania papieru lub tektury, przetwarzania celulozy, produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych i zwierzęcych, uboju zwierząt. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U i 1UP ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych. Dla terenów RMn, MN/U i UP ustalono klasyfikację ochrony akustycznej oraz strefę buforową na terenie 2P/U. Od zachodniej i południowo-zachodniej strony plan graniczy z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich wraz z jego otuliną. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków oraz Nr 403 Zbiornik między morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie. W północnej części planu występują grunty rolne klasy III. Dla części z nich uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (fragment terenu 2P/U między terenami 1R i 2R). Dla pozostałych gruntów klasy III Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w związku z tym grunty te pozostawiono w przeznaczeniu rolniczym (1R i 2R).

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują lasy.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

2.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem (poza stanowiskiem archeologicznym) nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W północno-zachodniej części planu występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznaczono w planie strefę ochrony archeologicznej.

2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV. W celu zminimalizowania potencjalnego niekorzystnego oddziaływania planowanych obiektów na tereny RMn i MN/U, wyznaczono strefę buforową. Spełnia on rolę bufora między terenami RMn z istniejącymi budynkami mieszkalnymi oraz terenem MN/U, a terenem 2P/U przeznaczonym pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

2.5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego położenie oraz możliwość łatwego skomunikowania. Od strony północnej obszar planu graniczy z autostradą A-2. Z uwagi na niekorzystnie oddziaływanie autostrady na tereny przyległe, niewskazanim byłoby jego zagospodarowanie w kierunku mieszkaniowym, czy nawet mieszkaniowo-usługowym mimo, iż obszar planu graniczy z istniejącymi drogami lokalnymi. Jedyne funkcja produkcyjno-magazynowa może być lokalizowana na tym terenie. Od północy obszar planu graniczy z drogą powiatową, która łączy się z drogą krajową nr 14. Obszar planu oddalony jest od drogi krajowej o 1,3 km co sprawia, że posiada dobre połączenie z drogami wyższej kategorii. Na obszarze planu występuje mało gleb chronionych klasy III, co wpływa korzystnie z punktu widzenia inwestora, na wysokość późniejszej opłaty związanej z wyłączeniem gruntów z produkcji rolniczej. Na południu obszaru występuje zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, która posiada dostęp do drogi publicznej oraz do infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem miejscowym składa się ze stosunkowo małej ilości działek ewidencyjnych (szczególnie w części północnej), co jest ułatwieniem w procesie inwestycyjnym związanym z zagospodarowaniem tego terenu pod funkcję określoną w planie.

2.6. Prawo własności.

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana ustaleń obowiązującego planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Realizacja poszerzenia dróg będzie wymagała przejęcia części działki przez zarządców dróg. Nowa droga 1KDD łącząca ul. Targową z ul. Wczasową stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z terenami zamkniętymi.

2.8. Potrzeby interesu publicznego.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Wprowadzane zmiany mają za zadanie stworzenie podstaw prawnych do lokalizacji nowych obiektów produkcyjno-składowych i usługowych, co może przynieść nowe miejsca pracy na terenie gminy Stryków oraz dodatkowe wpływy do budżetu np. z tytułu podatku od nieruchomości.

2.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty zmianą planu przylega do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg i sieć elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych. Realizacja planowanego przeznaczenia terenu może się wiązać z koniecznością wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej.

2.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na tym etapie zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr XXXV/293/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 12 lipca 2017 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 sierpnia 2018 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 uwagę do projektu planu dotyczącą zasad procedury scalania i ponownego podziału nieruchomości, która ze względu na brak zgodności z prawem nie została uwzględniona.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym projekt planu miejscowego jest ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2019 r. do 28 sierpnia 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 21 sierpnia 2019 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 12 września 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła renty planistycznej, którą Burmistrz Strykowa nie uwzględnił. Druga uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działek położonych na terenie 2RMn na przeznaczenie produkcyjno-usługowe i mieszkaniowo-usługowe. Uwaga ta była zgodna ze studium wobec czego została przez Burmistrza uwzględniona. Projekt planu z prognozą został poprawiony i przesłany do ponownych opinii i uzgodnień.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 stycznia 2020 r. do 19 lutego 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 11 lutego 2020 r. o godz. 13.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 marca 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła renty planistycznej, którą Burmistrz Strykowa nie uwzględnił. Druga uwaga dotycząca terenów P/U i R. Drugą uwagę Burmistrz uwzględnił częściowo.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian, projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2020 r. do 22 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 15 lipca 2020 r. o godz. 13.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 sierpnia 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła zawieszenia prac nad opracowaniem i uchwaleniem planu. Druga uwaga dotycząca zmiany fragmentu działki z przeznaczenia P/U na MN/U. Obie uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Strykowa.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres strykow@strykow.pl.

2.11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2.12. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar objęty planem przylegają do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej z dopuszczeniem stosowania indywidualnych ujęć wody.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwała początkowa określająca granice obszaru objętego planem wynika ze złożonych wniosków o przystąpienie do sporządzenia planu z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową. Złożone wnioski były zgodne z obowiązującą Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków. Obszar objęty planem posiada dobre połączenie z drogami wyższej kategorii. Tereny RMn oraz UP zachowują istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową. Na terenach P/U ustalono konieczność wprowadzenia zieleni przy granicy z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, co może zmniejszyć potencjalne negatywne oddziaływanie terenów P/U. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała dużych nakładów finansowych ze strony gminy i częściowo będzie wykorzystywała istniejący układ komunikacyjny oraz istniejącą infrastrukturę techniczną. Zagospodarowanie terenów P/U, może przynieść nowe miejsca pracy na terenie gminy Stryków oraz dodatkowe wpływy do budżetu.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr XXXV/293/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 12 lipca 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 sierpnia 2018 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 uwagę do projektu planu dotyczącą zasad procedury scalania i ponownego podziału nieruchomości, która ze względu na brak zgodności z prawem nie została uwzględniona.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2019 r. do 28 sierpnia 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 21 sierpnia 2019 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 12 września 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła renty planistycznej, której Burmistrz Strykowa nie uwzględnił. Druga uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działek położonych na terenie 2RMn na przeznaczenie produkcyjno-usługowe i mieszkaniowo-usługowe. Uwaga ta była zgodna ze studium wobec czego została przez Burmistrza uwzględniona. Projekt planu z prognozą został poprawiony i przesłany w niezbędnym zakresie do ponownych opinii i uzgodnień.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 stycznia 2020 r. do 19 lutego 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 11 lutego 2020 r. o godz. 13.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 marca 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła renty planistycznej, której Burmistrz Strykowa nie uwzględnił. Druga uwaga dotycząca terenów P/U i R, została przez Burmistrza uwzględniona częściowo.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian, projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2020 r. do 22 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 15 lipca 2020 r. o godz.

13.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 sierpnia 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła zawieszenia prac nad opracowaniem i uchwaleniem planu. Druga uwaga dotyczyła zmiany fragmentu działki z przeznaczenia P/U na MN/U. Obie uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Strykowa.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową stanowią część już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej Cesarka i są już częściowo zagospodarowane. Wyznaczone tereny przylegają do istniejących dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu samochodowego. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, to jest do wodociągu oraz sieci elektroenergetycznej.

5.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Plan miejscowy jest zgodny z „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętą uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 22 kwietnia 2016 r.

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacji zapisów planu będzie wymagała budowy nowej drogi gminnej oznaczonej jako 1KD-D oraz poszerzenia istniejącej drogi gminnej oznaczonej jako 2KD-L i 3KD-D, co stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Tereny 1KD-Z, 2KD-Z oraz 1KD-L są drogami powiatowymi i nie będą obciążały budżetu gminy. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Realizacja przeznaczenia określonego w planie może wymagać budowy kanalizacji sanitarnej. Ustalone tereny przeznaczone są głównie pod obiekty produkcyjno-usługowe. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na znaczące wpływy z podatku od nieruchomości.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 ugn opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.