

UCHWAŁA NR XXVII/265/2020
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 12 listopada 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec

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, 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, 1086, 1378), w związku z Uchwałą Nr VII/62/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec oraz stwierdzając, że 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., zmienionej Uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Strykowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **działkach, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych** – należy przez to rozumieć działki, które dla realizacji inwestycji budowlanych (odpowiednio do rodzaju inwestycji) wymagają zapewnienia dostępu do drogi publicznej odpowiedniego do ich przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy portierni, budynków ochrony mienia, budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, lub wał ziemny obsadzony zielenią, o docelowej wysokości minimum 10,0 m, tworzące barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej).

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług,
 - b) R – teren rolniczy,
 - c) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - d) KDA – teren drogi publicznej klasy autostrady,
 - e) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

- f) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 7) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 1PU, 2PU, z zastrzeżeniem §10 pkt 1;
- 5) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 402 Zbiornik Stryków oraz nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU określa się działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 35,0 m;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

- dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gospodarstwo rolne,
- c) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 0–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi więcej niż 15.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 4,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości po 18,0 m w obie strony od osi linii, oraz w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości po 6,0 m w obie strony od osi linii, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zniesienie strefy ochronnej wraz z wynikającymi z niej ograniczeniami w przypadku przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - a) droga klasy autostrady oznaczona na rysunku planu symbolem KDA,
 - b) droga klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolem KDL,
 - c) drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 2) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg obiektów mostowych, urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ścieżek rowerowych, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych i bytowych,
 - c) przy realizacji sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub lokalnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego,
 - c) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU;
- 2) 0,1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R, WS, KDA, KDL, KDD.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDA;
- 2) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania portierni, budynków ochrony mienia;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych i magazynowych oraz budowli do wysokości nieprzekraczającej 35,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 35 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 80,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 35 000 m²,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD oraz z dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej, przylegających do obszaru objętego planem, oznaczonych symbolami KDL, KDD,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania portierni, budynków ochrony mienia;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych i magazynowych oraz budowli do wysokości nieprzekraczającej 35,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 60 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 100,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 60 000 m²,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz z drogi gminnej klasy lokalnej, przylegającej do obszaru objętego planem, oznaczonej symbolem KDL,
- b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa związana z gospodarstwem rolnym o minimalnej powierzchni użytków rolnych 1,0 ha zlokalizowana w pasie 100 m od drogi lokalnej, dojazdowej lub wewnętrznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze i budowli rolniczych: do 12,0 m,
 - b) ukształtowanie głównych połączeń dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połączenia do 45°.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 20. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDA	droga publiczna klasy autostrady	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 do 175,0 m	istniejąca droga krajowa, w granicach planu znajduje się fragment drogi
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 do 3,5 m	projektowane poszerzenie drogi gminnej, w granicach planu znajduje się fragment drogi
3.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 24,2 m	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga docelowo gminna do przebudowy
4.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 do 10,0 m	projektowane poszerzenie drogi gminnej, w granicach planu znajduje się fragment drogi
5.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 12,5 m	projektowane poszerzenie drogi gminnej, w granicach planu znajduje się fragment drogi

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 21. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/317/2005 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 września 2005 r., oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/265/2020
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 12 listopada 2020 r.

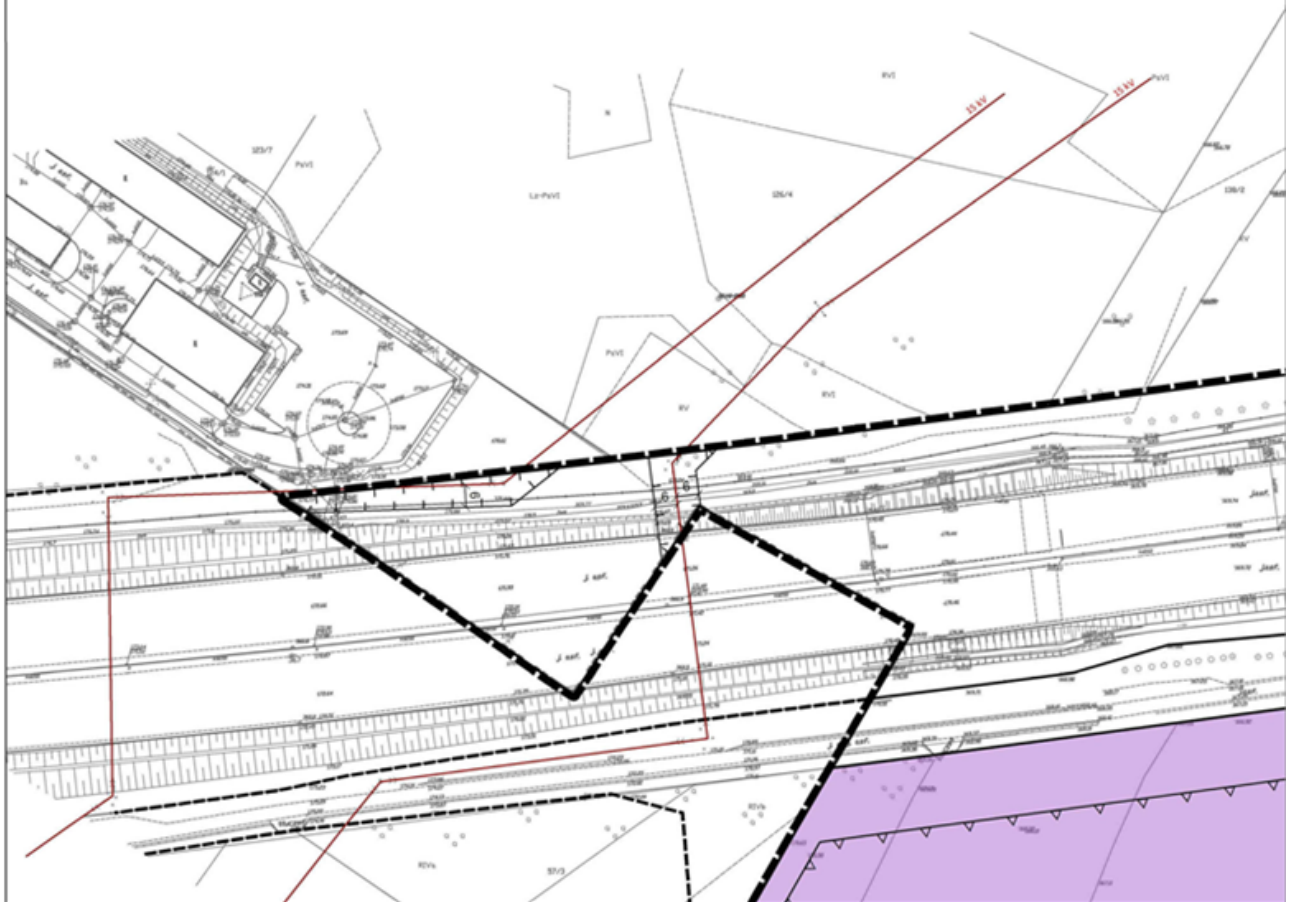


1



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZES ORAZ GMINY STRYKÓW NA CZĘŚCI OBSZARU WS

RYСУNEK PLANU



2 TRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA STRYKOWA SI SOSNOWIEC-PIEŃKI OBRĘB SOSNOWIEC



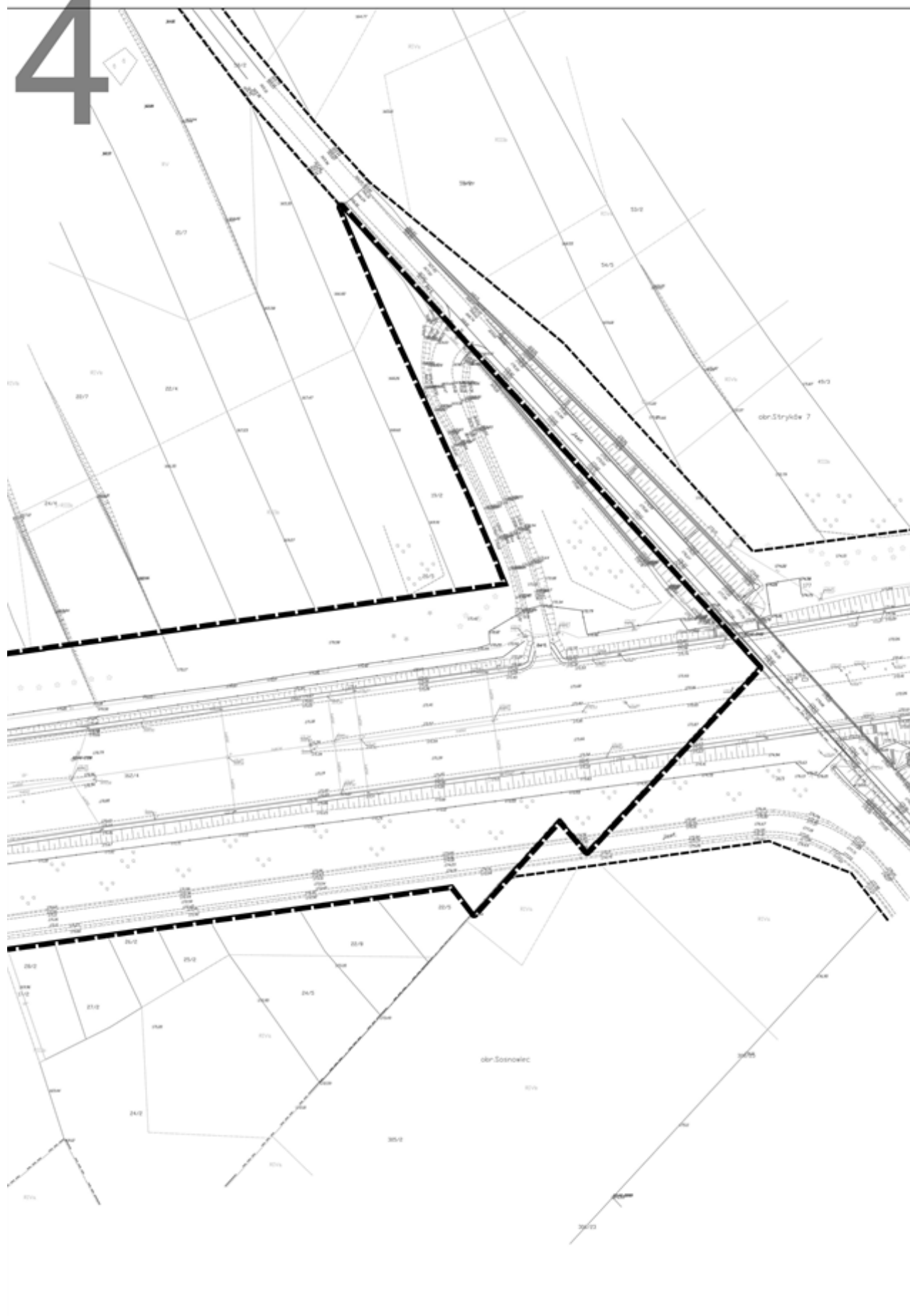
SKALA 1:1000



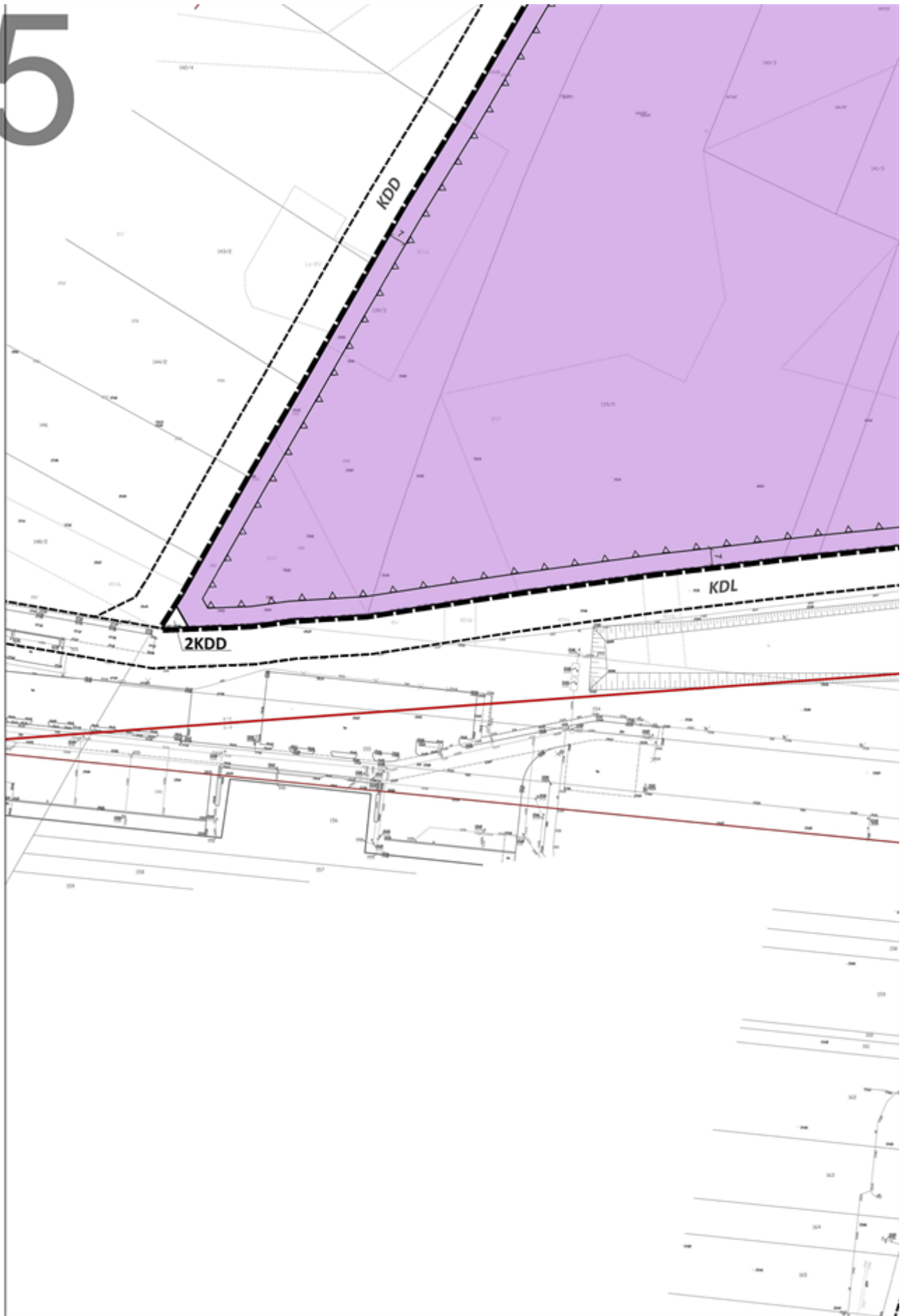
3



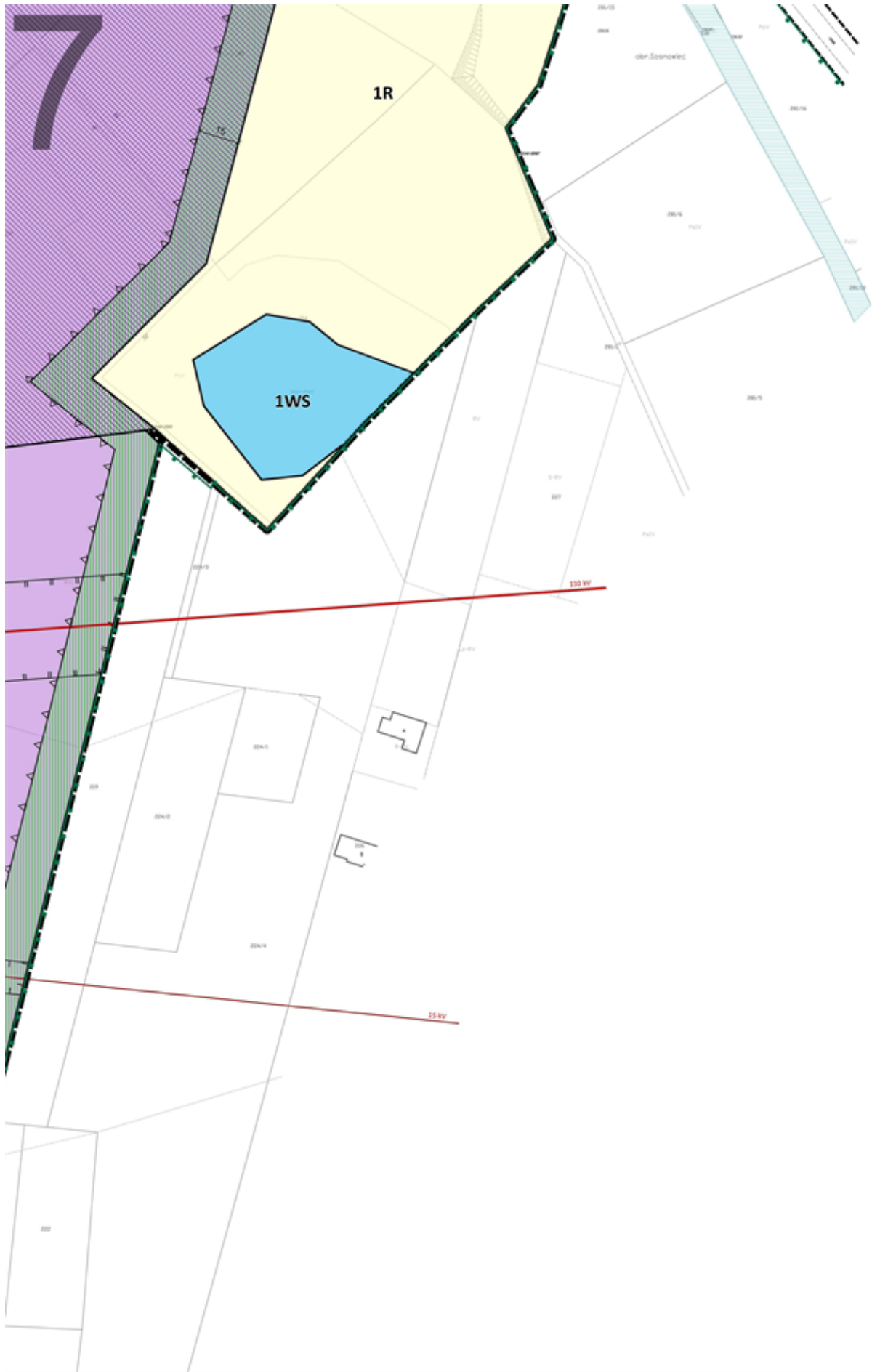
4

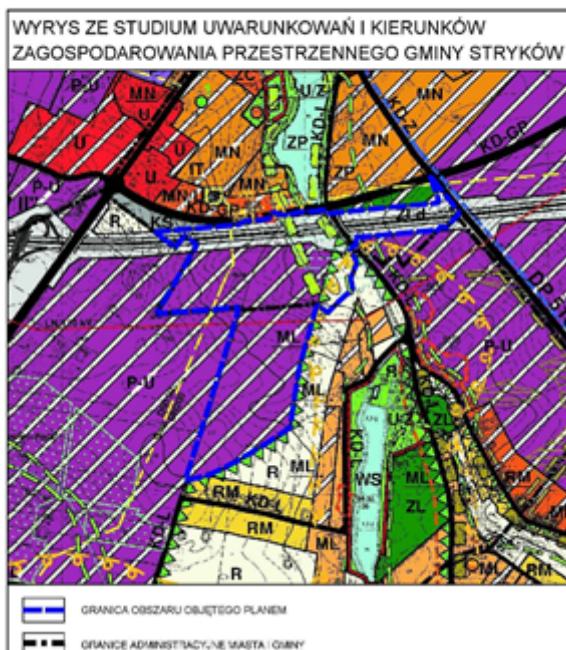


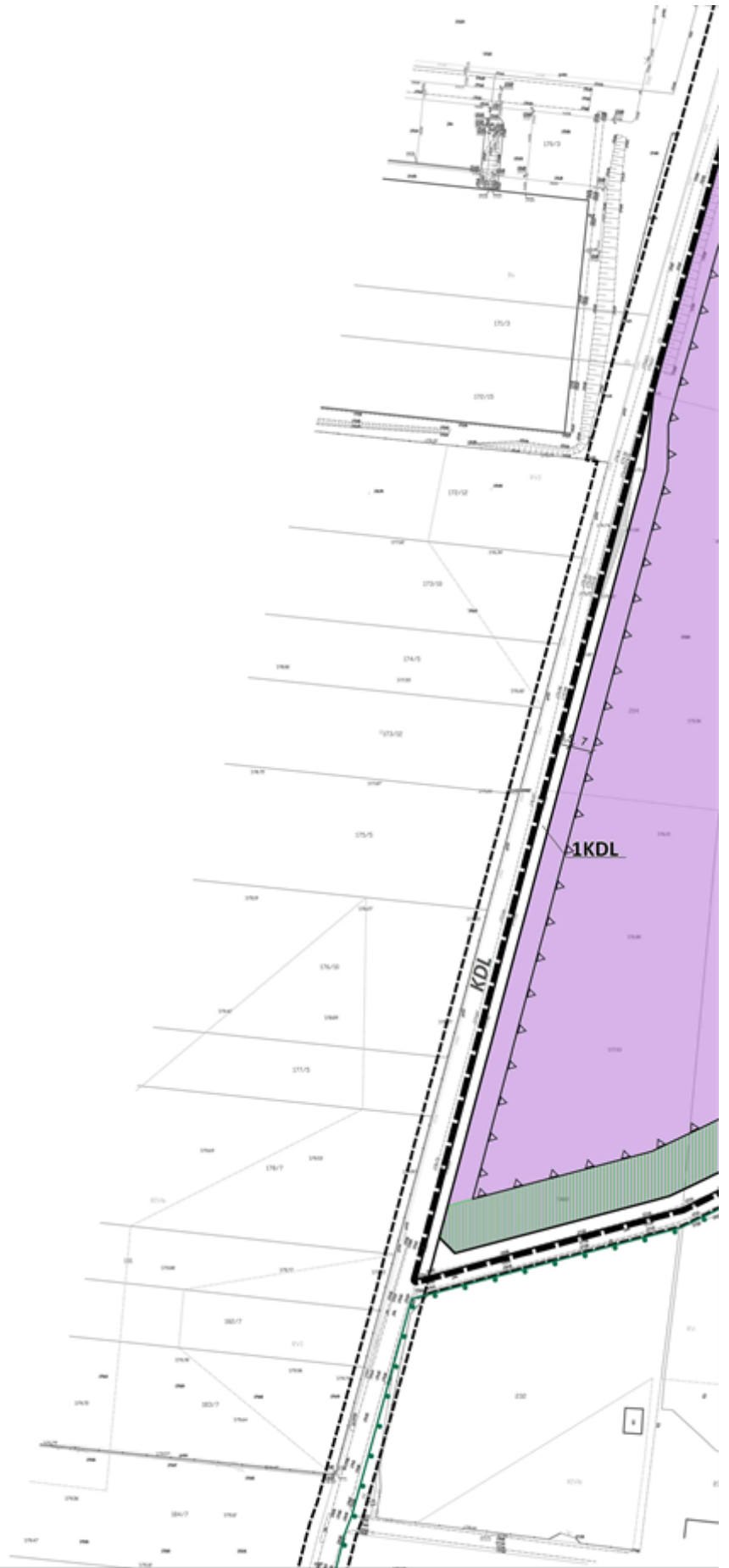
5

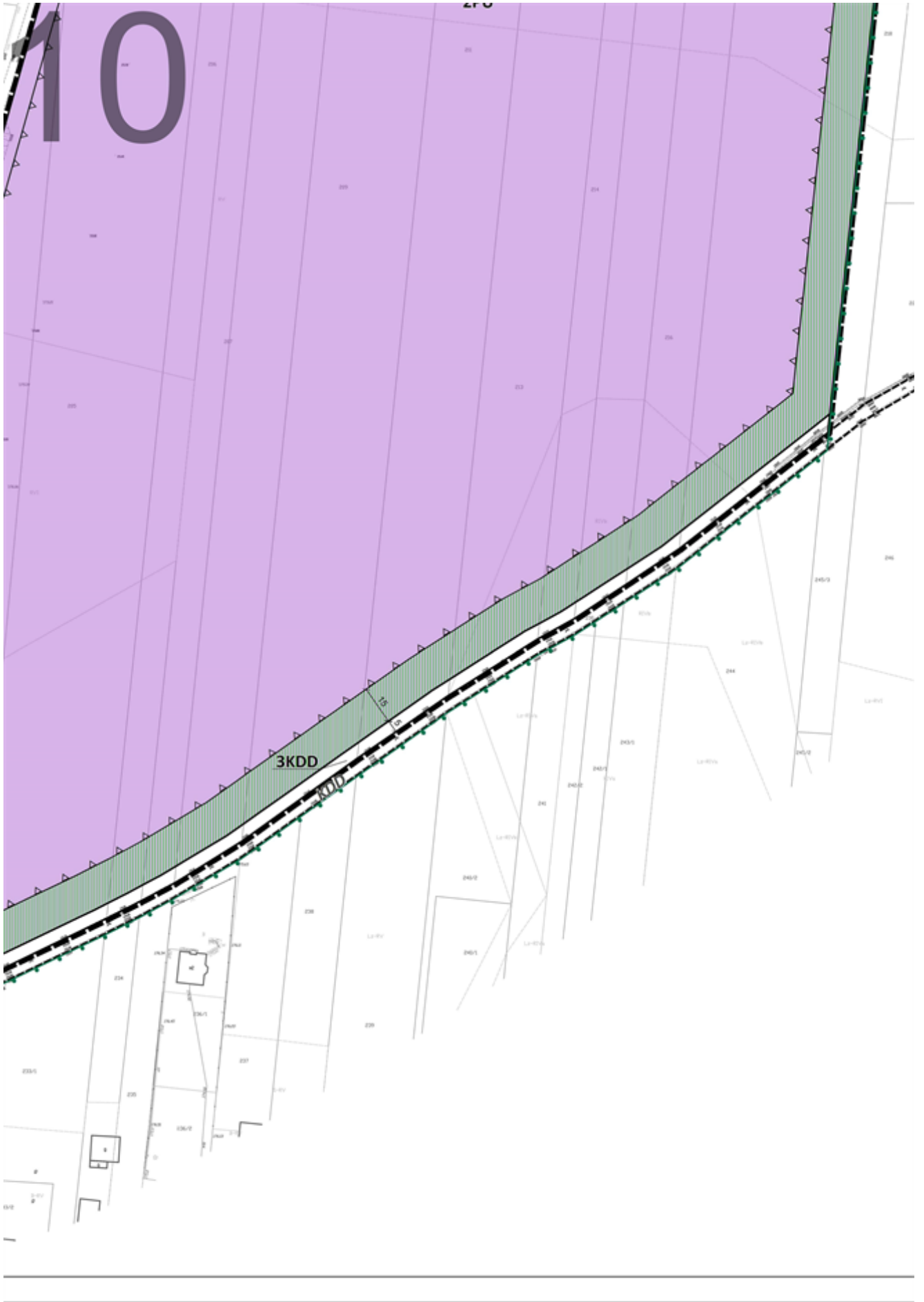














OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA LINIOWE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	PU - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług
	R - teren rolniczy
	WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
	KDA - teren drogi publicznej klasy autostrady
	KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
	KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
POZOSTAŁE OZNACZENIA	
	strefa zieleni izolacyjnej
	działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych
	strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
	strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
	zwymerowane odległości mierzone w metrach
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU	
	jezdnie drogi klasy lokalnej zlokalizowana w terenie autostrady
	jezdnie drogi klasy dojazdowej zlokalizowana w terenie autostrady
	rzeka Moszczenica
	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
	granica Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich
	linia rozgraniczająca istniejące i projektowane drogi poza obszarem objętym planem
	symbol istniejących i projektowanych dróg poza obszarem objętym planem

	GRANICE SOŁECTW
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA Z DOPUSZCZNIEM USŁUG
	ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	ZABUDOWA USŁUGOWA
	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI NA ODCZALCE
	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, SKŁADY, MAGAZYNY, USŁUGI
	OSŁUGA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	ZIELEN URZĄDZONA: ZP - PARK ZC - CMENTARZE ZD - OGRODY CZYNIKOWE
	LASY
	WODY ŚRÓDLĄDOWE
	GRUNTY ROLNE (POLA UPRAWNE, PASTWISKA)
	ZABUDOWA ZAGRODOWA
	PROJEKTOWANE TERENY ROZWOJOWE O RÓŻNYCH FUNKCJACH (DO CZASU REALIZACJI DOCELOWEGO ZAGOSPODAROWANIA UŻYTKOWANE ROLNICZO)
	TERENY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA PROCEDURY ZMIANY ODPOWIEDŹ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE I GRUNTÓW LESNYCH NA CELE NIELEŚNE
	TERENY ROZWOJOWE NIE UŁĘTE W PROJEKCE MIJESKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW I NIE OŁĘTE W INNYCH OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANAM WSKAZANE DO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	AUTOSTRADY (A1, A2)
	DROGI I ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	DROGI I ULICE GŁÓWNE
	DROGI I ULICE ZBIORCZE
	DROGI I ULICE LOKALNE
	DROGI I ULICE DOJAZDOWE
	SYMBOL SKRZYŻOWANIA DWUPOLZOMOWEGO BEZ POŁĄCZENIA PRZESADZAJĄCY O POZIOMACH KSZTAŁTOWYCH DRÓG
	RONDO
	SZLAK LITERACKI - SAMOCHODOWY
ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY	
	GRANICA REZERWATU "STRUGA DOBIESZOWSKA"
	GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	POMBKI PRZYRODY - liczba sztuczna 1000 drzew pomnikowych w całym regionie
PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY	
	GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU MIASO I WISZCZY (skolowy basen)
	GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "SOKOLNICKO - PIATKOWSKI"
OBIEKTY I TERENY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW	
	- BUDYNKI, CMENTARZE
	STREFA OCHRONY STANÓWSKA ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBNIŻENIA DOLNE CIĄGI EKOLOGICZNE
	STREFA POTENCJALNEGO ZAGROZENIA POWODZĄ
	TERENY ZMELIOROWANE
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV, 110 kV
	PERSPEKTYWICZNY GAZOCIAŁ WYSOKIEGO CIŚNIENIA - wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa
	PERSPEKTYWICZNA - wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA STRYKÓWA ORAZ GMINY STRYKÓW NA CZĘŚCI OBSZARU WSI SOSNOWIEC-PIENKI OBRĘB SOSNOWIEC	
RYSunEK PLANU	
główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak zastępcy głównego projektanta: mgr inż. Anna Beres inż. Monika Nasilowska	skala 1:1000
zagospodarowanie przestrzenne: mgr Ewelina Skirzyńska inż. Agnieszka Szaniawska środowisko przyrodnicze: inż. Zuzanna Górecka-Gąbka mgr Agata Grzelak infrastruktura techniczna: inż. Anna Wołczuk komunikacja: inż. Monika Nasilowska inż. Kamil Suchołowski	2020 załącznik nr 1

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 września 2020 r. do 24 września 2020 r., uwagi można było wносить do dnia 9 października 2020 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), do Burmistrza Strykowa wpłynęła 1 uwaga.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Strykowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec, niewzględnionych przez Burmistrza Strykowa:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej 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 uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga niewzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	14.10.2020 r. (data nadania na pocztę 09.10.2020 r.)	osoba fizyczna	W związku z trwającą procedurą uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec Pieńki, obręb Sosnowiec wraz z prognozami oddziaływania na środowisko, zwracam się z wnioskiem zawieszenie ww. postępowania do czasu ustalenia nowego Planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Michałówek, zgodnie ze złożonym przeze mnie wnioskiem z dnia 2 listopada 2017 r. oraz z dnia 1 marca 2020 r. lub do dnia wydania nowej decyzji środowiskowej dla drogi o symbolu 4KDL, uwzględniającej rzeczywiste natężenie ruchu na w/w drodze, wynoszące ok. 10 tys. Samochodów w ruchu dobowym.	cały obszar objęty planem	-		X	

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określa uchwalone przez Radę Miejską w Strykowie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne zostaną zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu gminy w wyniku realizacji planu. Na realizację ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą więc zostać wykorzystane również dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz dochody związane z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXVII/265/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 12 listopada 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VII/62/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec 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., zmienionej Uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. Plan dotyczy niezainwestowanego obszaru o powierzchni ok. 51,8 ha, zlokalizowanego w granicach miasta Strykowa oraz obrębu Sosnowiec, na południe od autostrady A2, w południowej części gminy Stryków. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa, uchwalony Uchwałą Nr XLI/317/2005 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 września 2005 r., oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku z wprowadzeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków terenów inwestycyjnych związanych z węzłem autostradowym, co przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec ustala tereny budowlane: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, tereny otwarte: rolniczy i wód powierzchniowych śródlądowych, a także tereny komunikacji: dróg publicznych klasy autostrady, lokalnej i dojazdowej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem

ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7)prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Stryków, przyjętej Uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Gminy Miejskiej w Strykowie z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Stryków, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych

z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Saldo bilansu wydatków i dochodów oszacowane w prognozie skutków finansowych jest dodatnie (prognozowane dochody budżetu gminy przewyższają wydatki). W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego wpłyną pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody – granice Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, sąsiadującego z obszarem objętym planem, wprowadzono jako element informacyjny na rysunek planu, zgodnie z opisem granic zawartym w Uchwale Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie: dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz wytycznymi Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Łódzkiego – Oddział Terenowy Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Strykowie podjęła Uchwałę Nr VII/62/2019 z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec;

2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31 maja 2019 r. (w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek złożony przez osobę fizyczną);

3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 2 września 2020 r. do 24 września 2020 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 17 września 2020 r.;

9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 9 października 2020 r. (do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Strykowa);

10) przedstawiono Radzie Miejskiej w Strykowie do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Strykowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.