

**UCHWAŁA NR XXXVIII/369/2021  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 3 sierpnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra,  
Kielmina, Swędów i Zelgoszcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą Nr X/84/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, zmienioną uchwałą Nr XXV/248/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, stwierdzając, że przedmiotowy 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., Rada Miejska w Strykowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, składającego się z 7 arkuszy;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Strykowa, stanowiącego 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, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 4.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak wykusze, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach planu o tym samym przeznaczeniu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strykowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **PKWŁ** – należy przez to rozumieć „Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich” utworzony Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Skierniewickiego z 31 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 27 z dn. 31.12.1996, poz. 163), oraz ustanowiony formą ochrony w Rozporządzeniem Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162), a także uchwalonego uchwałą Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy oraz przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalnej;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 6) granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 7) strefa zieleni;
- 8) strefa lokalizacji zbiornika retencyjnego;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej **MNL**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **MNU**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej **RM**;
- 5) tereny rolnicze **R**;
- 6) lasy **ZL**;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – wodociągów **I-W**;

- 9) teren drogi zbiorczej **KDZ**;
- 10) tereny dróg lokalnych **KDL**;
- 11) tereny dróg dojazdowych **KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych **KDW**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - a) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych:
    - terenów dróg lokalnych KDL,
    - terenów dróg dojazdowych KDD,
  - b) linie rozgraniczające terenu infrastruktury technicznej – wodociągów I-W,
  - c) granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznej 15kV;

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

**§ 5. 1.** Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
  - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg dojazdowych;
- 3) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) budynków i wiat – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV: 30,0 m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu:
    - na terenie 10MN: 8,0 m,
    - na pozostałych terenach: nieprzekraczająca 20,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych;
- 4) ustala się formę zabudowy, kolorystykę budynków, materiałów elewacji i dachów:

- a) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachów i nachylenia połaci dotyczą dachu nad główną bryłą budynku; nie dotyczą dachów nad drugorzędnymi bryłami budynku oraz zadaszeń elementów budynku m.in. takich jak: lukarny, wieżyczki, balkony, tarasy, wykusze, oranżerie,
- b) nakazuje się stosowanie ujednoczonych materiałów wykończeniowych budynków na działce budowlanej,
- c) w zakresie kolorystyki budynków:
  - nakazuje się stosowanie ujednoczonej kolorystyki budynków na działce budowlanej,
  - na dachach o kącie nachylenia połaci powyżej 12° zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów oraz koloru zielonego, niebieskiego i fioletowego,
  - na powierzchniach ścian elewacji tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie jasnych pastelowych kolorów; dopuszcza się zastosowanie intensywnych kolorów na nie więcej niż 30% powierzchni ścian elewacji; drewno, cegła licowa i kamień mogą być stosowane w ich naturalnych kolorach,
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) określonego w pkt 5 wymogu nie stosuje się do działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) dla terenu 10MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
    - uzbrojenia terenu, w tym dróg,
    - poboru wód podziemnych oraz wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
    - gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z uwzględnieniem zabudowy mogącej powstać na terenach zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
- 5) nakaz zachowania istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 7) w wyznaczonych na rysunku planu strefach zieleni obowiązują ustalenia §13 pkt 2;

- 8) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 9) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 10) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) dla całego obszaru położonego w zasięgu udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP): nr 402 „Zbiornik Stryków” oraz nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie” obowiązuje gospodarowanie wodami oraz ich ochrona poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz gospodarowania wodami,
  - b) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4,
  - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 11) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
  - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 12) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
  - a) respektowanie zakazu pkt 3 lit. d,
  - b) respektowanie zakazu §13 pkt 3 lit. a oraz §13 pkt 4 lit. a,
  - c) budowę urządzeń telekomunikacyjnych z zachowaniem ustaleń §15 pkt 9 lit. a.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu stanowiska archeologiczne w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakazuje się przeprowadzenie badań w formie nadzoru archeologicznego, rozumianego jako rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 3) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) nie ustala się wymogów w zakresie pomników ząglady, ich stref ochronnych oraz dóbr kultury współczesnej w związku z ich niewystępowaniem w obszarze.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 3;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym:
  - a) dla lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustalenia pkt 5 lit. d,
  - b) dla lokalizacji budynków w stosunku do budynków na sąsiednich działkach budowlanych obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa; nowe budynki na działce budowlanej nakazuje się sytuować przyjmując, że nie mogą one powodować przesłaniania okien budynku, który będzie usytuowany na sąsiedniej działce budowlanej w odległości 4,0 m od granicy działki budowlanej,
  - c) dla lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) w stosunku do budynków istniejących:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, w tym z zachowaniem ich funkcji, zgodnie z wskaźnikami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonymi w planie,
  - b) przy rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów oraz wysokości budynku niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone w planie linie zabudowy nieprzekraczalne, przy czym rozbudowa nie może powodować zbliżenia budynku do linii rozgraniczających tereny dróg publicznych; ograniczenie nie dotyczy docieplenia budynków,
  - d) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m; nadbudowa i rozbudowa musi respektować wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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:

- 1) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 2) dla terenu 10MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 3) innych wymogów nie ustala się.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przebiegiem ich linii rozgraniczających.

**§ 13.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów obowiązują warunki kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wyznacza się strefy zieleni, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach których ustala się:
  - a) nakaz zachowania istniejących rowów,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) nakaz zachowania nawierzchni ziemnej w sposób zapewniający naturalną roślinność, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się lokalizację: urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów do budynków;
- 3) w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczonej w odległości 18,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - c) zakaz sadzenia drzew osiągających wysokość powyżej 5,0 m z uwzględnieniem dwuletniego przyrostu,
  - d) zakaz lokalizacji masztów oraz innych wysokościowych budowli,
  - e) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - c) zakaz sadzenia drzew osiągających wysokość 3,0 m z uwzględnieniem dwuletniego przyrostu,
  - d) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) wymogów pkt 3 i 4 nie stosuje się w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV;
- 6) w zasięgu izofony 65dB w porze dnia od autostrady A2 zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 7) w zasięgu izofony 55dB w porze nocy od autostrady A2 w przypadku lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować skuteczne zabezpieczenia przed hałasem.

**§ 14. 1.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru oraz powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez teren drogi zbiorczej 1KDZ, teren dróg lokalnych 1KDL–4KDL, tereny dróg dojazdowych 1KDD–12KDD;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich bezpośredni dostęp.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) dla mieszkańców – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla pracowników – 1 miejsce na 4 zatrudnionych na zmianie,

c) dla klientów usług: 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt lub lokal;

2) na każde 4 miejsca do parkowania samochodów osobowych dla pracowników i klientów nakazuje się urządzić 1 miejsce dla rowerów.

4. Ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem ust. 7, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi nie więcej niż 15;

2) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40;

3) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;

4) 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

5. Przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania stosuje się matematyczne metody zaokrąglania.

6. Miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

7. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

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

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy lub rozbudowy,

b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,

c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy nieprzekraczalną, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,

d) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem; lokalizacja na lasach ZL nie może uniemożliwiać leśnego użytkowania terenu; lokalizacja nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymogami pkt 7 lit. a; lokalizacja urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych musi respektować wymogi § 7 pkt 12,

e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a - d;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę oraz zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,

c) obowiązek budowy sieci o parametrach umożliwiających jej wykorzystanie dla celów przeciwpożarowych,

d) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,



- b) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
    - grawitacyjnych: Ø150 mm,
    - ciśnieniowych: Ø60 mm,
  - c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych; rozwiązania indywidualne dopuszcza się do stosowania wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, gospodarowania wodami oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - d) obowiązują zakazy oraz warunki odprowadzania ścieków do wód i do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej: Ø150 mm,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania; obowiązuje odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
  - d) obowiązują zakazy oraz warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,
  - e) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
  - f) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - g) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
  - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
  - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii; warunki stosowania instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym; napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV dopuszcza się lokalizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV; napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV dopuszcza się lokalizować wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu granicy strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV; budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami strefy,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,

- z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
- z urządzeń kogeneracyjnych;

8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 4,0kW,
- c) na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających odbierany przez ptaki i owady efekt lustra wody;

9) w zakresie dostępu do połączeń telekomunikacyjnych:

- a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym; na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej MNL oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU dopuszcza się lokalizację wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu wspierania inwestycji telekomunikacyjnych,
- b) dostęp do przewodowych i bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej,
- c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń §7 pkt 3 lit. d.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) lokalizacja obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej wymaga ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 18. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej **MNL**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **MNU**, terenów zabudowy zagrodowej **RM**, terenów rolniczych **R**: **8%**;
- 2) dla terenu drogi zbiorczej **KDZ**, terenów dróg lokalnych **KDL**, terenów dróg dojazdowych **KDD**, terenów dróg wewnętrznych **KDW**: **0,1%**;
- 3) dla pozostałych terenów stawek procentowych nie ustala się.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN-10MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizowane wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia całkowita usług nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:
  - a) budynków na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m; wymogu nie stosuje się do budynków w zabudowie bliźniaczej, które nakazuje się lokalizować bezpośrednio przy granicy działki budowlanej bez względu na szerokość działki budowlanej,
  - b) budynków gospodarczych i garaży o wysokości mniejszej niż 4,0 m i długości wzdłuż granicy działki budowlanej mniejszej niż 7,0 m;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 10MN: 0,15,
  - b) na pozostałych terenach: 0,3;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,02,
  - b) maksymalna:
    - na terenie 10MN: 0,3,
    - na pozostałych terenach: 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 10MN: 80%,
  - b) na pozostałych terenach: 30%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
  - a) na terenie 10MN: 8,0 m,
  - b) na pozostałych terenach: 11,0 m;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) na terenie 10MN: 1800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach: 1200,0 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 10MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: na terenach 1MN i 2MN obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych dla terenu 10MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWL.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na terenie 4MN w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

- a) na terenie 10MN: 1800,0 m<sup>2</sup>,
- b) na pozostałych terenach 1200,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu: 18,0 m;

3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

8. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów i dojazdów;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

10. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

**§ 20. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami **1MNL–7MNL**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizowane wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia całkowita usług nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: budynki wolno stojące lub bliźniacze;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,001,
- b) maksymalna: 0,3;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- b) pozostałych: 1;

6) maksymalna wysokość budynków:

- a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: 11,0 m,
- b) pozostałych: 6,0 m;

- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0 m<sup>2</sup>;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu dla terenów 1MNL, 2MNL i 7MNL, w granicach strefy zieleni oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

8. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

**§ 21. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami **1MNU** i **2MNU**, ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyjątkiem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tj. szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolno stojące;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200,0 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: na terenie 2MNU w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §13 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów i dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

8. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

**§ 22. 1.** Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **1RM-9RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zakłady przetwórstwa rolniczego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie zagrodowej, z wyjątkiem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tj. szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolno stojące;
- 2) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy na terenie 5RM budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,02,
  - b) maksymalna: 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
  - a) gospodarczych w zabudowie zagrodowej: 12,0 m,
  - b) pozostałych: 11,0 m;
- 8) maksymalna wysokość obiektów służących magazynowaniu lub przechowywaniu płodów rolnych: 17,0 m bez uwzględniania instalacji technicznych;

9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie;

10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) na terenie 3RM w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4;

2) na terenie 1RM obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7.

5. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się; tereny przeznaczone są na cele rolnicze.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

8. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

**§ 23. 1.** Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem **1R-11R**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) tereny rolnicze,

b) na terenach 1R, 2R, 4R – 8R i 11R: zabudowa zagrodowa na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>, szerokości nie mniejszej niż 25 m,

c) na terenie 3R:

- zabudowa zagrodowa na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>, szerokości nie mniejszej niż 25 m, w odległości nie większej niż 100 m od dróg,

- w strefie lokalizacji zbiornika retencyjnego, oznaczonej na rysunku planu: zbiornik retencyjny;

2) przeznaczenie dopuszczalne na terenach 1R, 2R, 4R – 8R i 11R: budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zakłady przetwórstwa rolniczego na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>, szerokości nie mniejszej niż 25 m;

3) przeznaczenie dopuszczalne na terenie 3R: budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zakłady przetwórstwa rolniczego na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>, szerokości nie mniejszej niż 25 m w odległości nie większej niż 100 m od dróg.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;

2) na terenach 1R – 8R i 11R:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,

e) maksymalna wysokość budynków:

- gospodarczych: 12,0 m,
- pozostałych: 11,0 m,

f) maksymalna wysokość obiektów służących magazynowaniu lub przechowywaniu płodów rolnych: 17,0 m bez uwzględniania instalacji technicznych,

g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie,

h) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4;

3) na terenie 9R i 10R:

- a) zakazuje się lokalizacji budynków,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) na terenie 3R w granicach strefy lokalizacji zbiornika retencyjnego zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyjątkiem zbiornika retencyjnego oraz związanych z nim obiektów i urządzeń;
- 2) na terenach 1R, 5R i 6R, w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §13 pkt 4;
- 3) na terenach 1R-3R i 11R obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 6;
- 4) na terenach 1R-5R i 11R obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7.

5. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się; tereny przeznaczone są na cele rolnicze.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów i dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

8. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

**§ 24. 1.** Dla lasów, oznaczonych symbolem **1ZL – 3ZL**, ustala się przeznaczenie: lasy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, nie kwalifikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

**§ 25. 1.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **1WS**, ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz realizacji budynków;



- 2) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do prowadzenia prac konserwacyjnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się, iż teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

**§ 26. 1.** Dla terenu infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczonego symbolem **II-W**, ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolno stojące; dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 16,0 m;
- 7) dachy o nachyleniu nieprzekraczającym 40°;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

**§ 27. 1.** Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **IKDZ**, ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 13,7 m do 62,3 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

§ 28. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami **1KDL – 4KDL**, ustala się przeznaczenie: droga lokalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
  - a) **1KDL** – od 12,0 m do 16,5 m,
  - b) **2KDL** – od 12,0 m do 23,1 m,
  - c) **3KDL** – od 1,7 m do 15,1 m,
  - d) **4KDL** – od 11,7 m do 38,8 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

§ 29. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD – 12KDD**, ustala się przeznaczenie: drogi dojazdowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
  - a) **1KDD** – od 6,9 m do 15,7 m,
  - b) **2KDD** – od 12,0 m do 18,0 m,
  - c) **3KDD** – od 12,1 m do 20,8 m,
  - d) **4KDD** – od 3,1 m do 8,6 m,
  - e) **5KDD** – od 10,0 m do 17,3 m,
  - f) **6KDD** – od 10,0 m do 12,0 m,
  - g) **7KDD** – od 10,0 m do 10,80 m,
  - h) **8KDD** – 12,0 m,
  - i) **9KDD** – od 7,0 m do 10,1 m,
  - j) **10KDD** – od 9,0 m do 9,6 m,
  - k) **11KDD** – 12,2 m,
  - l) **12KDD** – od 7,5 m do 9,0 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: na terenie **1KDD**, w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 4.

§ 30. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **1KDW, 2KDW i 3KDW**, ustala się przeznaczenie drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze;
  - a) **1KDW** – od 8,0 m do 15,7 m,
  - b) **2KDW** – 6,0 m,

- c) **3KDW** – od 6,5 m do 13,3 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu na terenie 2KDW w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §13 pkt 4.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

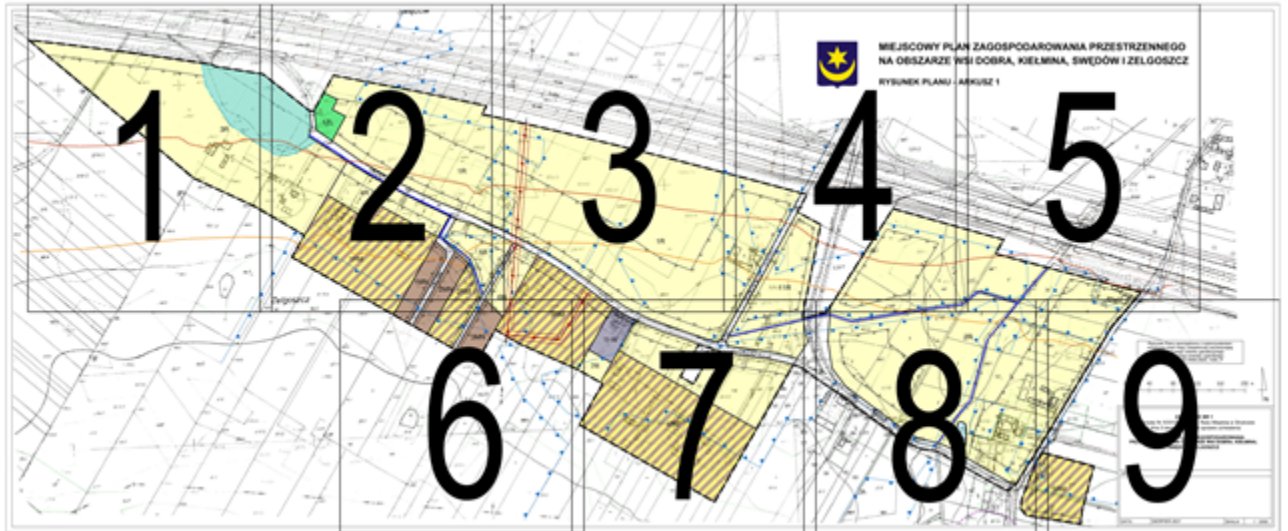
**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

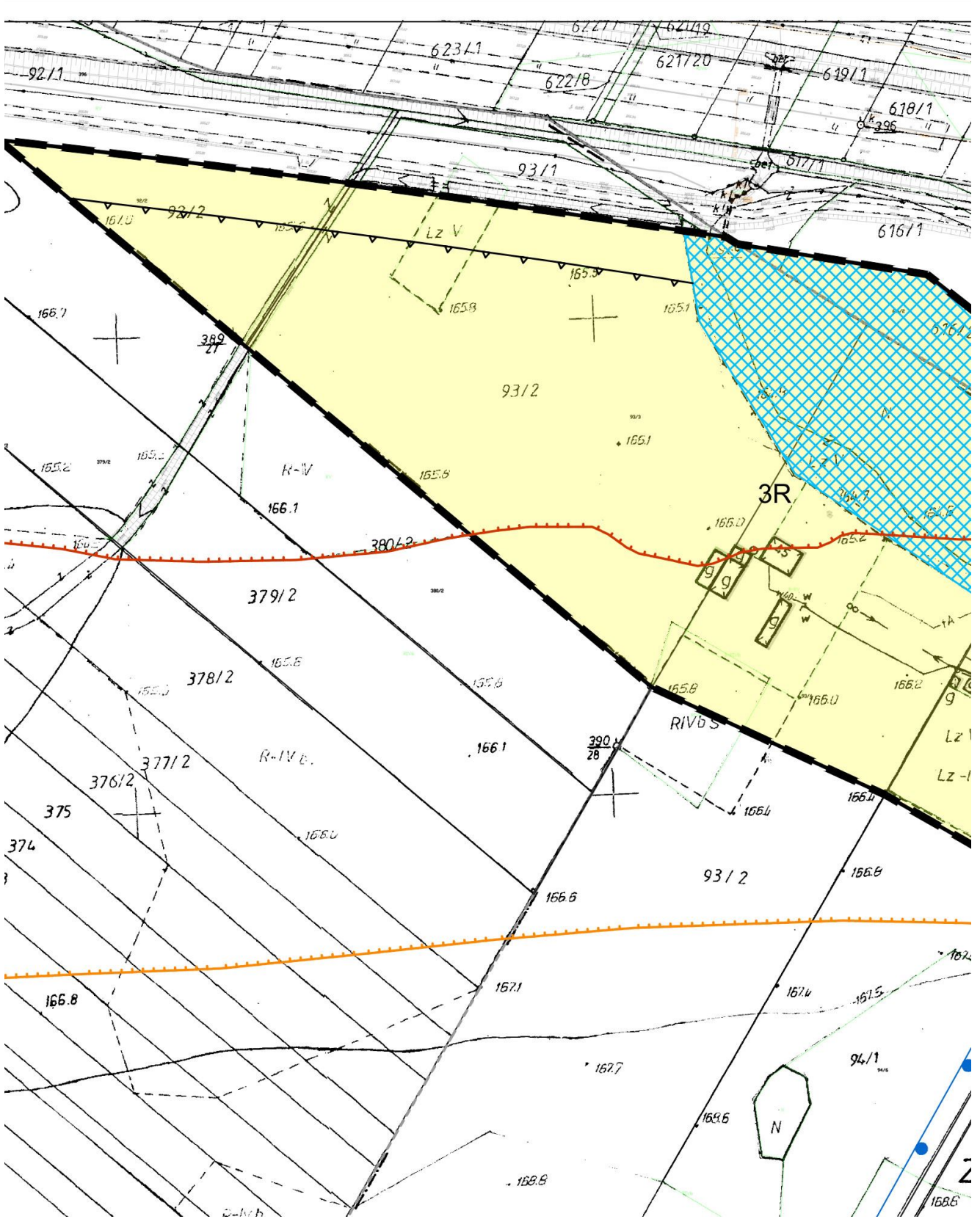
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

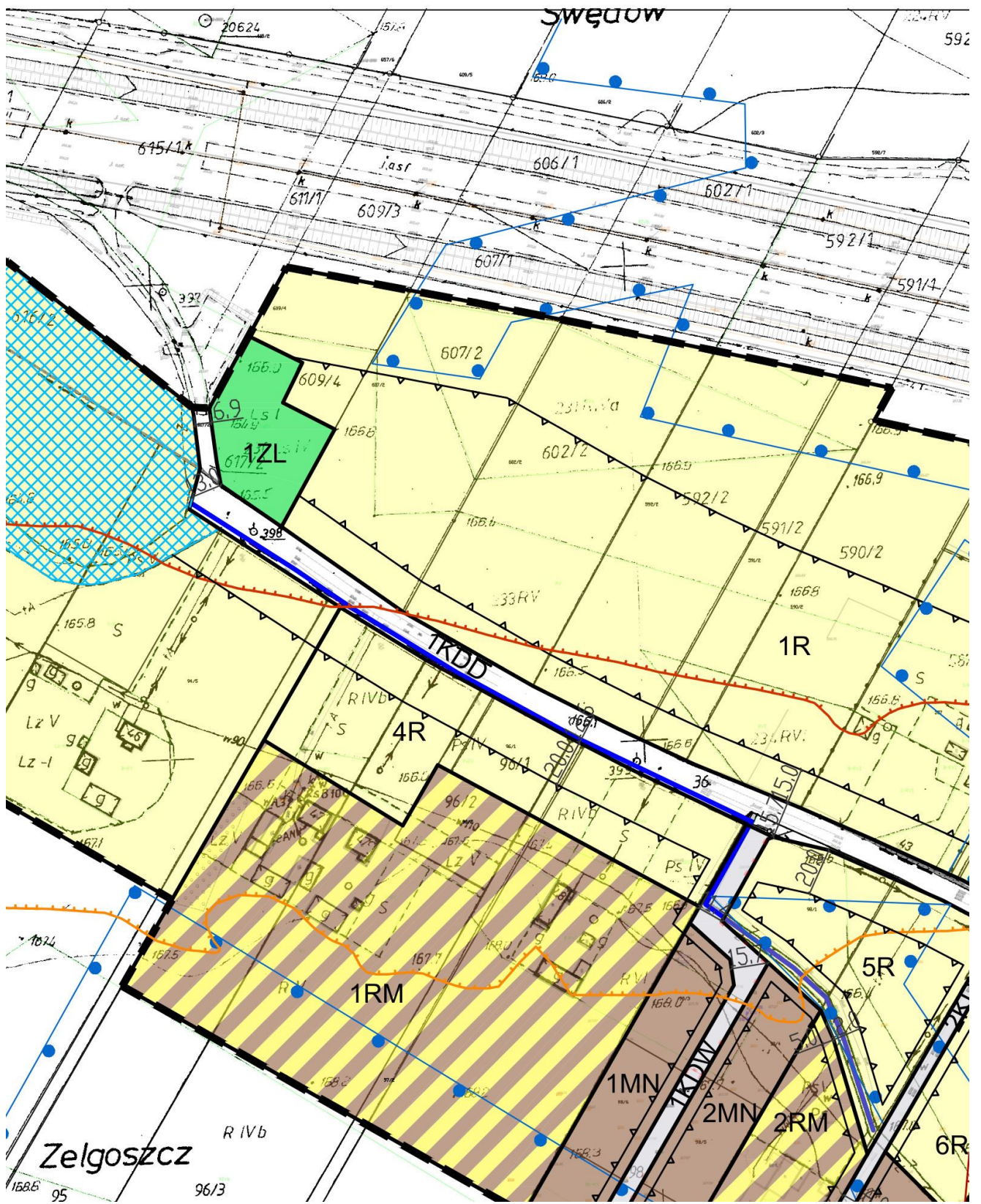
**Paweł Kasica**

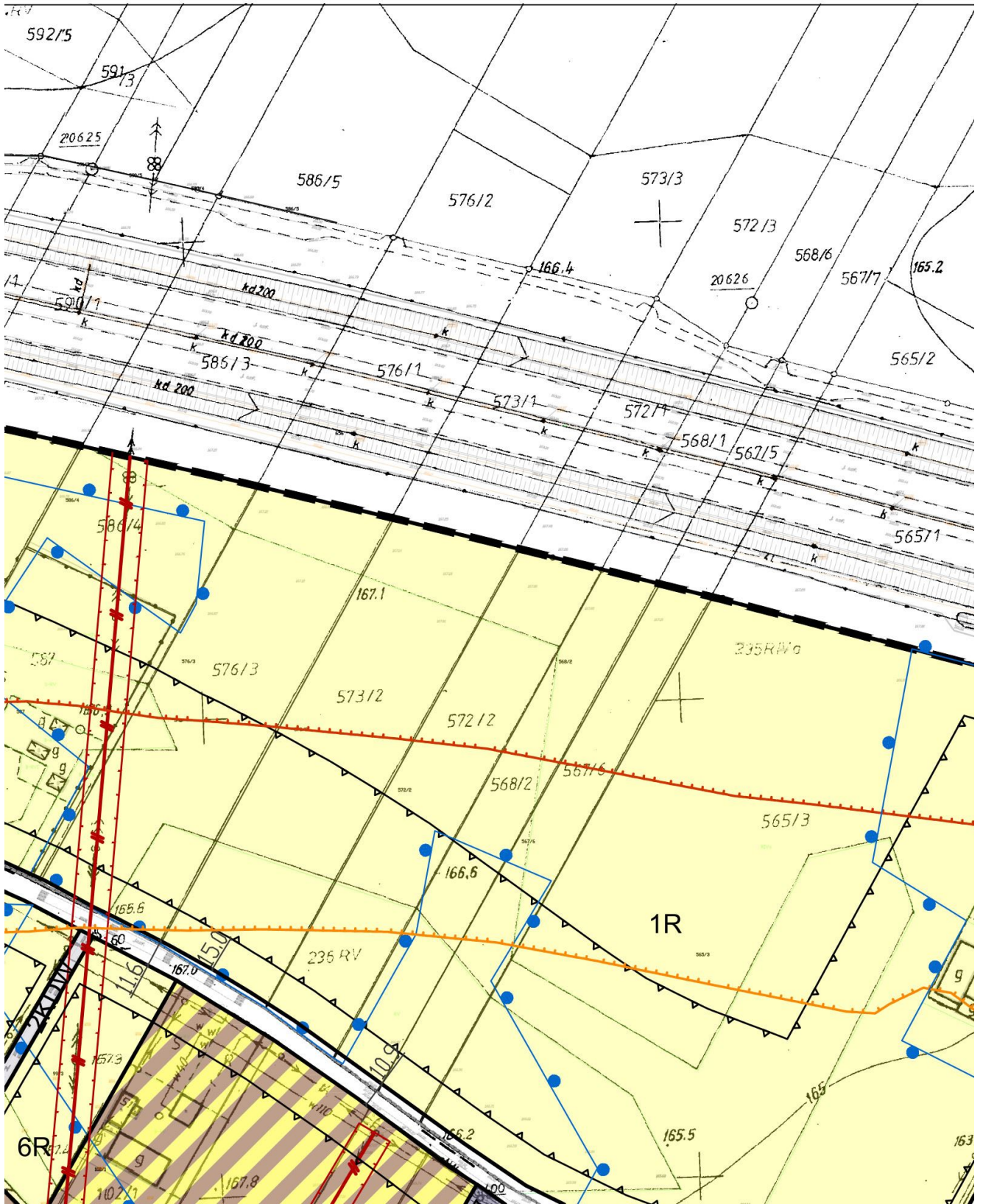
Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr XXXVIII/369/2021  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 3 sierpnia 2021 r.

**Rysunek Planu. Arkusz 1**



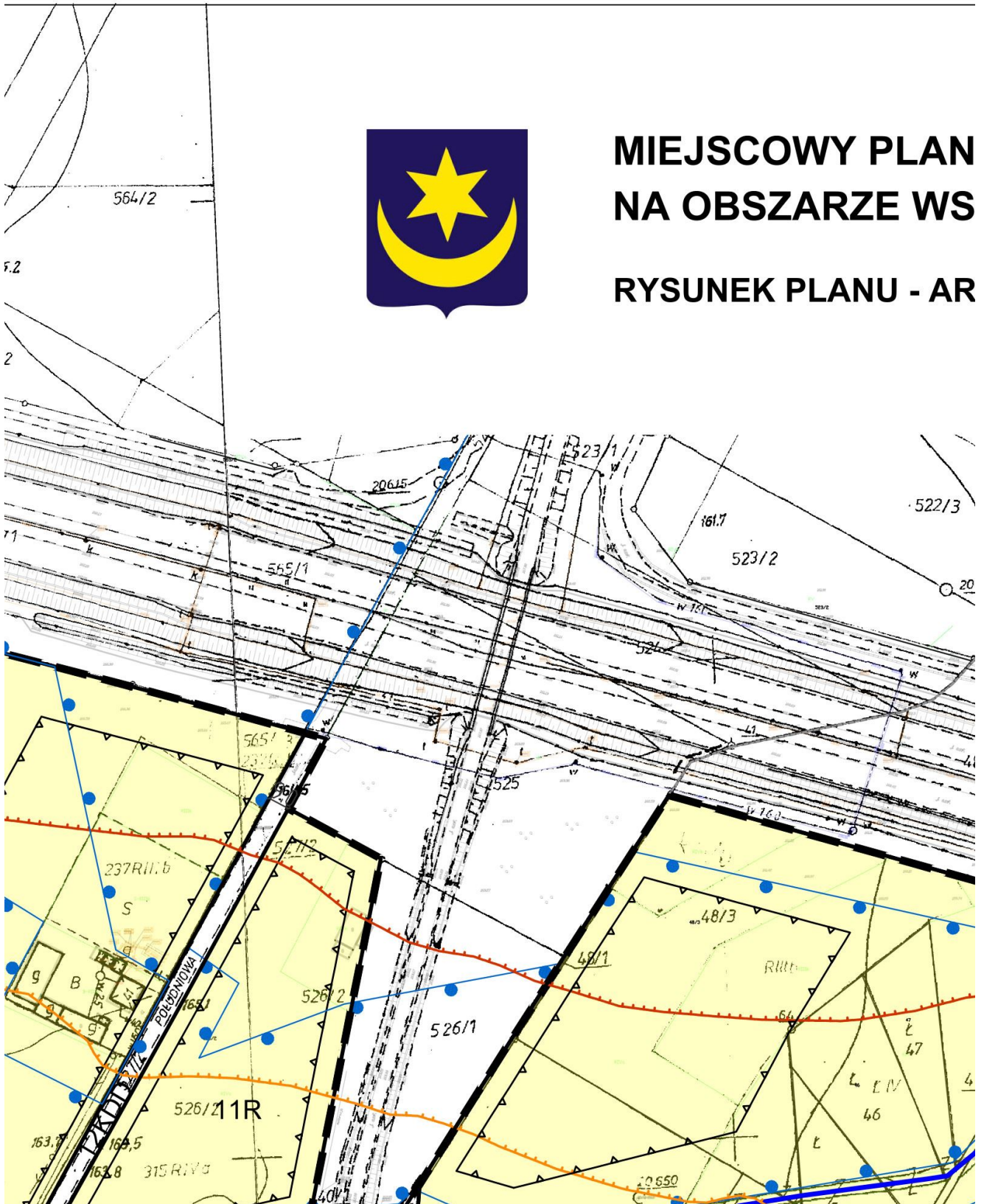








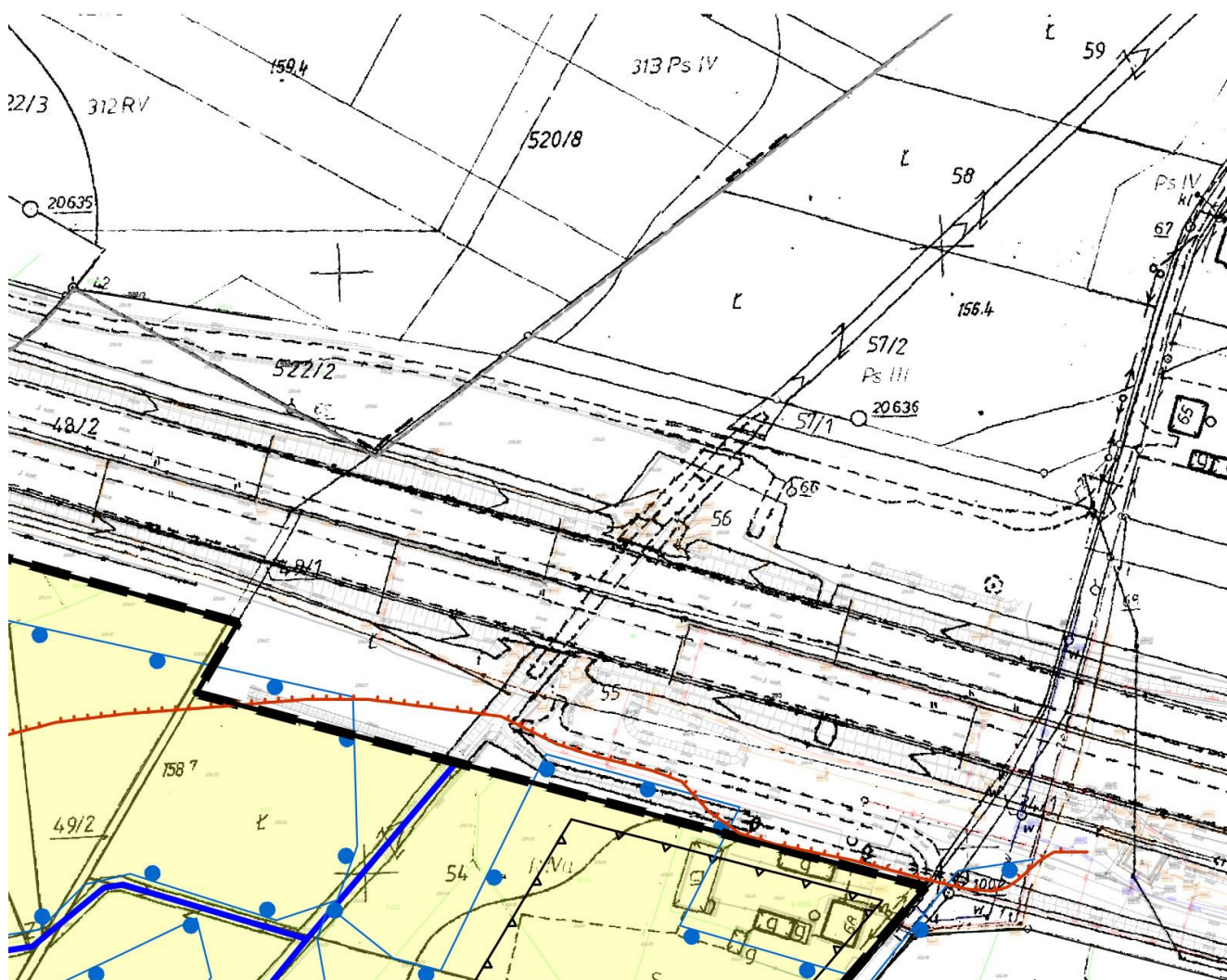
# MIEJSCOWY PLAN NA OBSZARZE WS RYSUNEK PLANU - AR



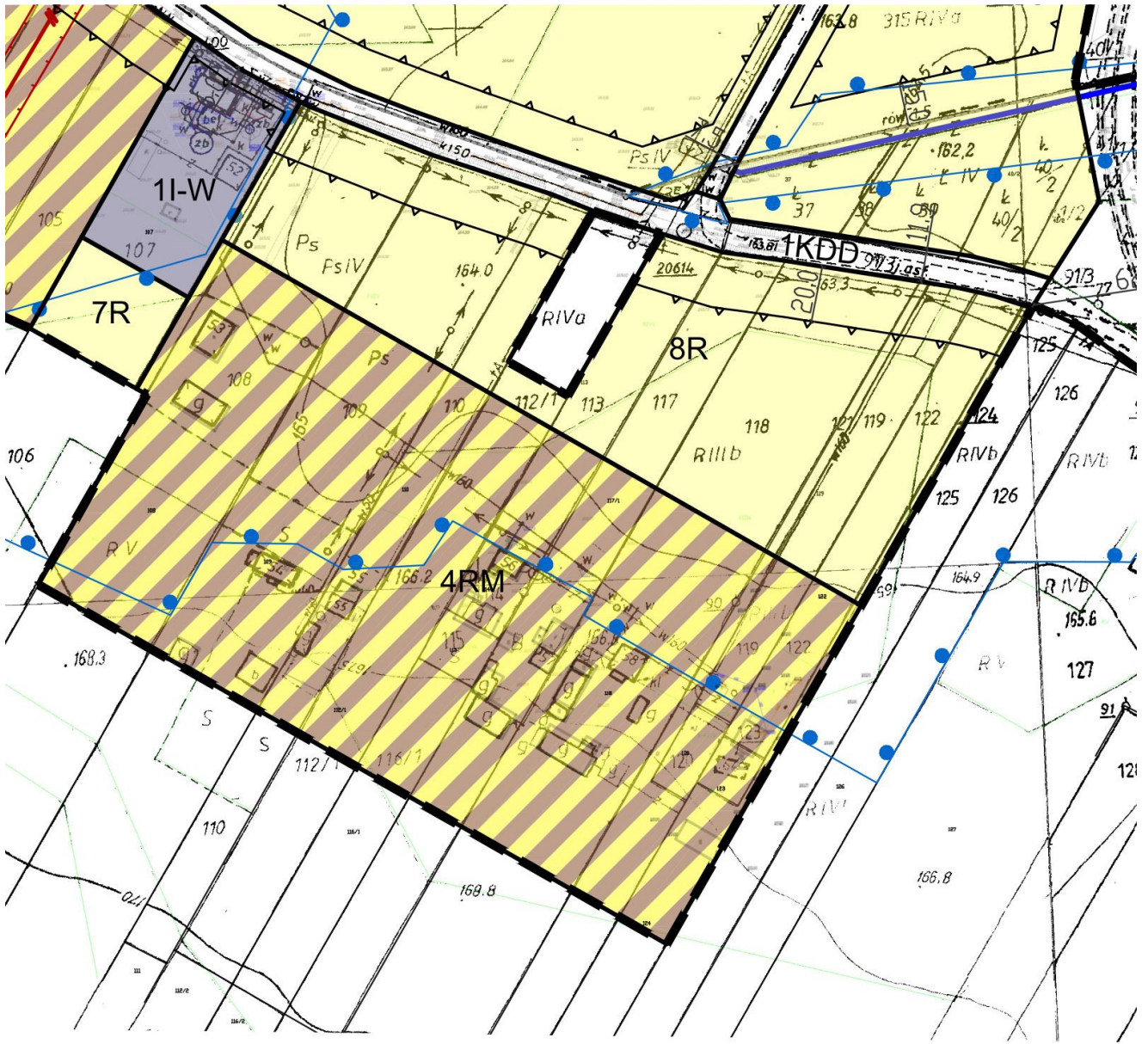


# PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DOBRA, KIEŁMINA, SWĘDÓW I ZELGOSZCZ

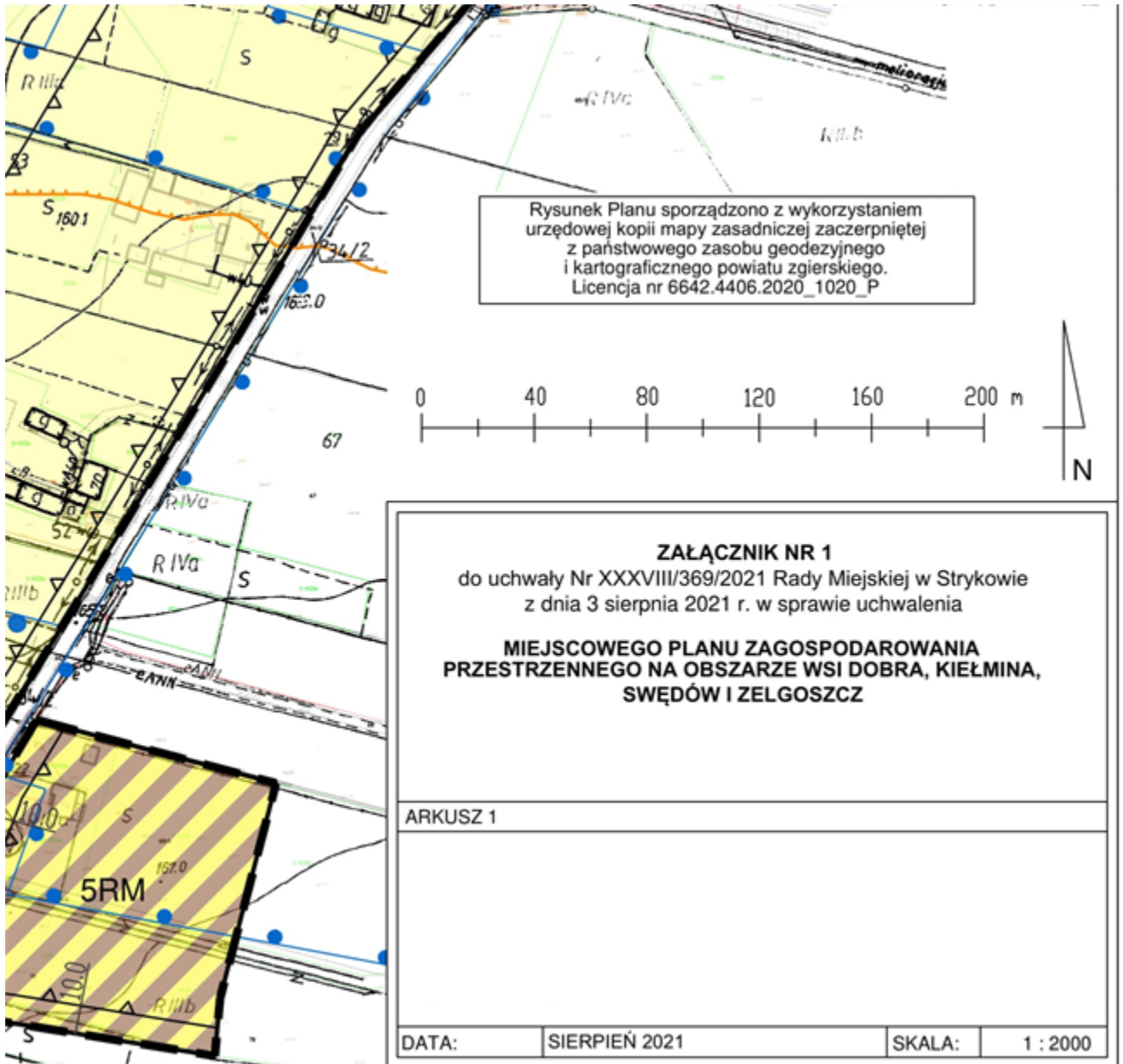
## ARKUSZ 1











Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XXXVIII/369/2021  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 3 sierpnia 2021 r.

**Rysunek Planu. Arkusz 2**

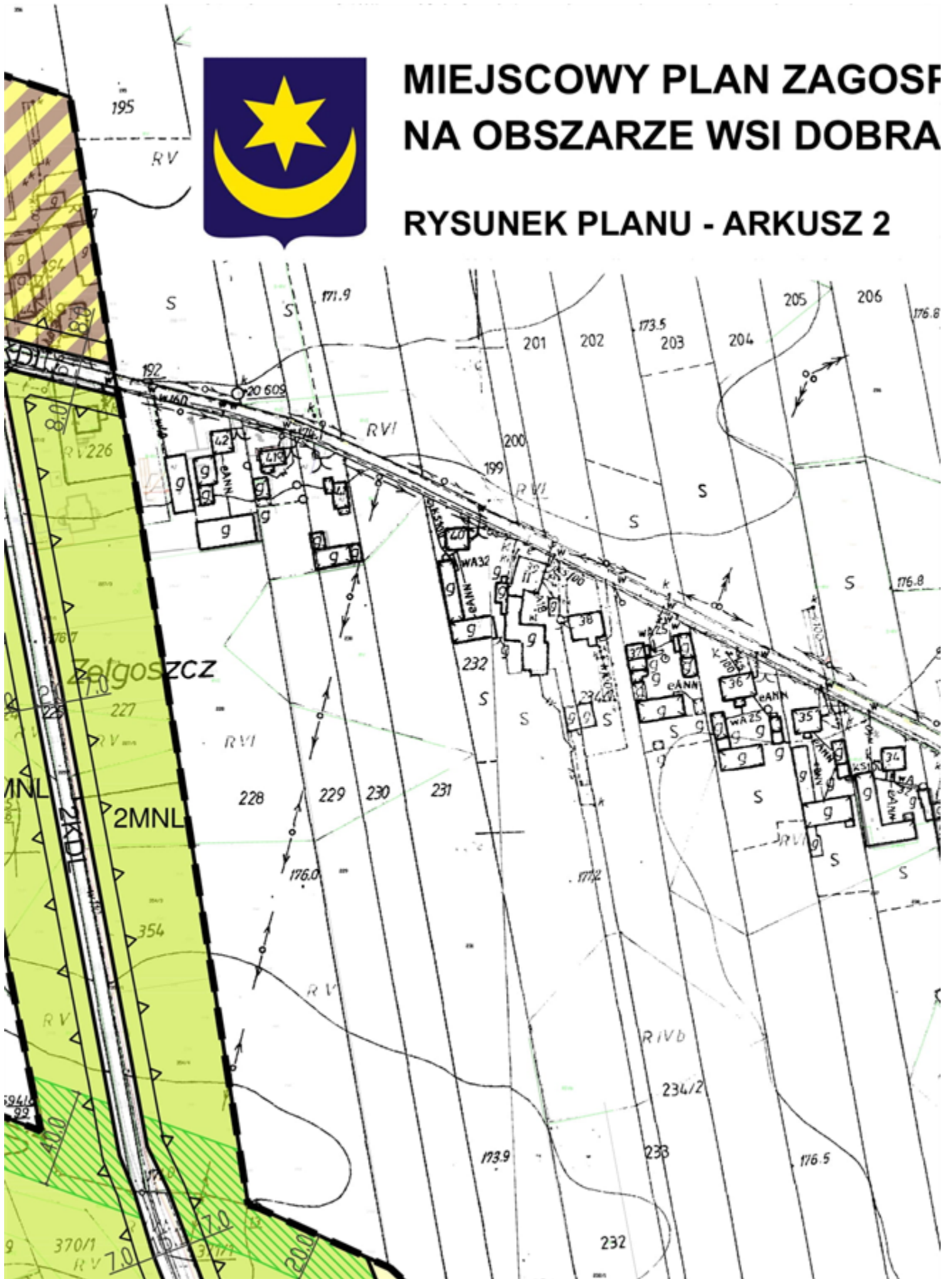






# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSZCZENIA NA OBSZARZE WSI DOBRA

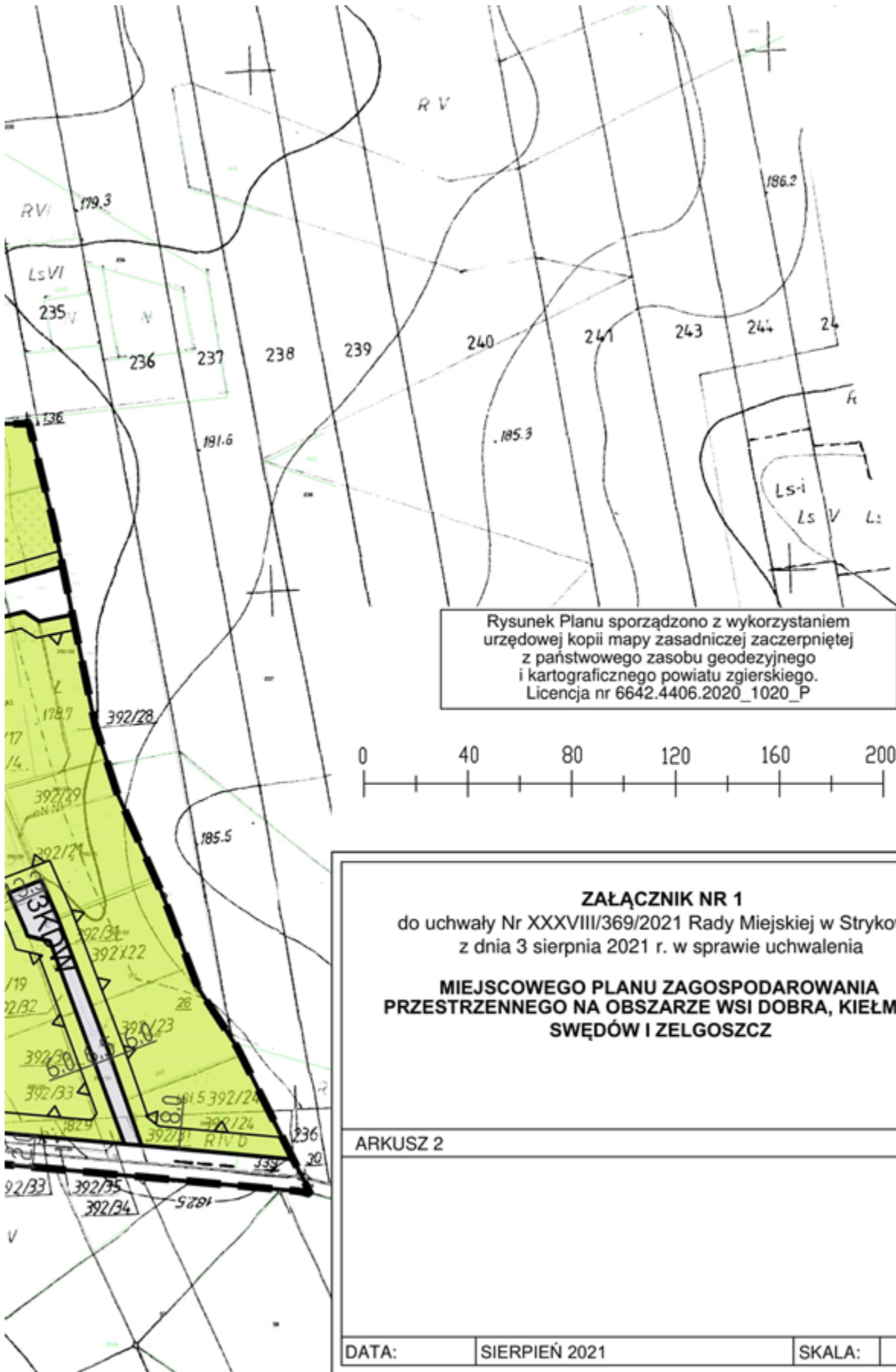
## RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 2





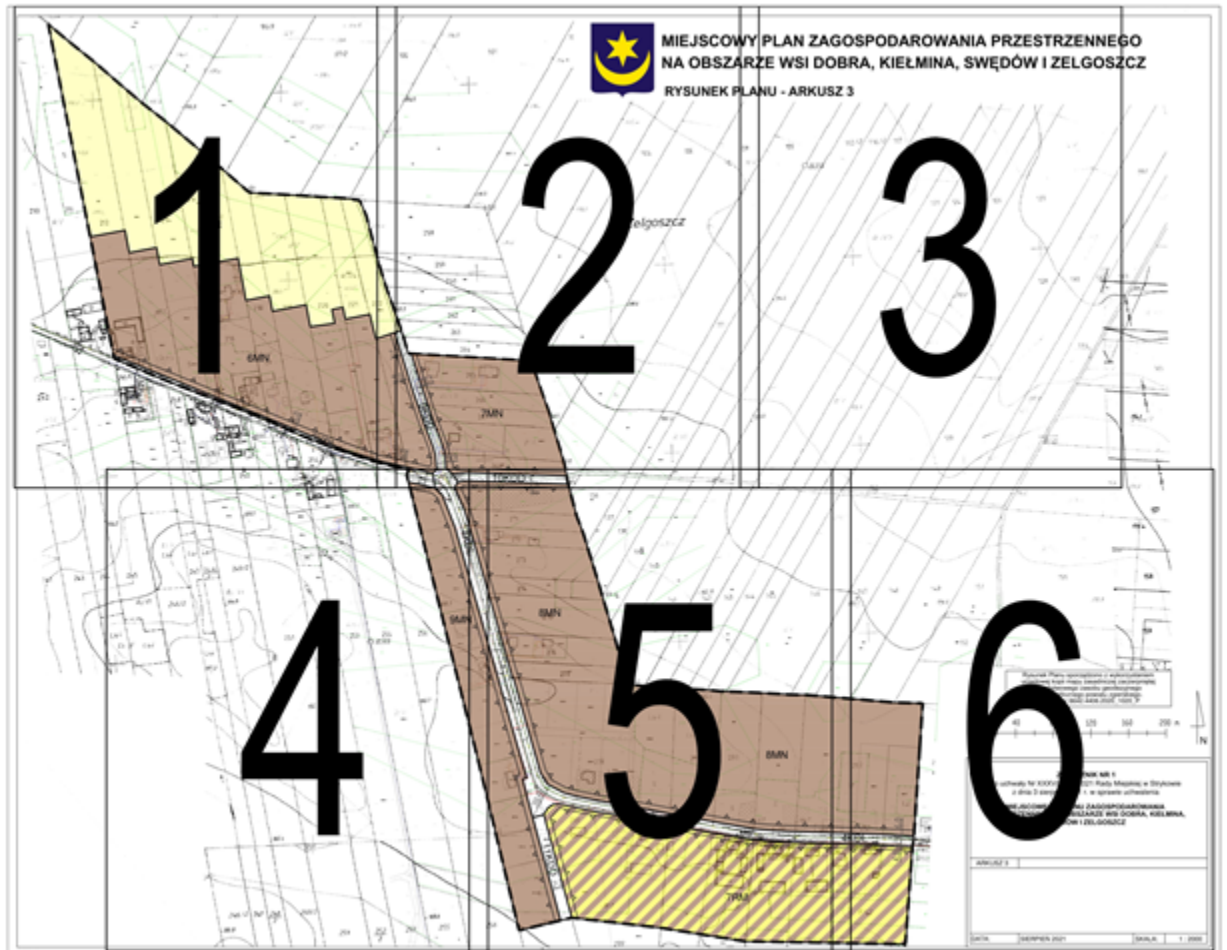


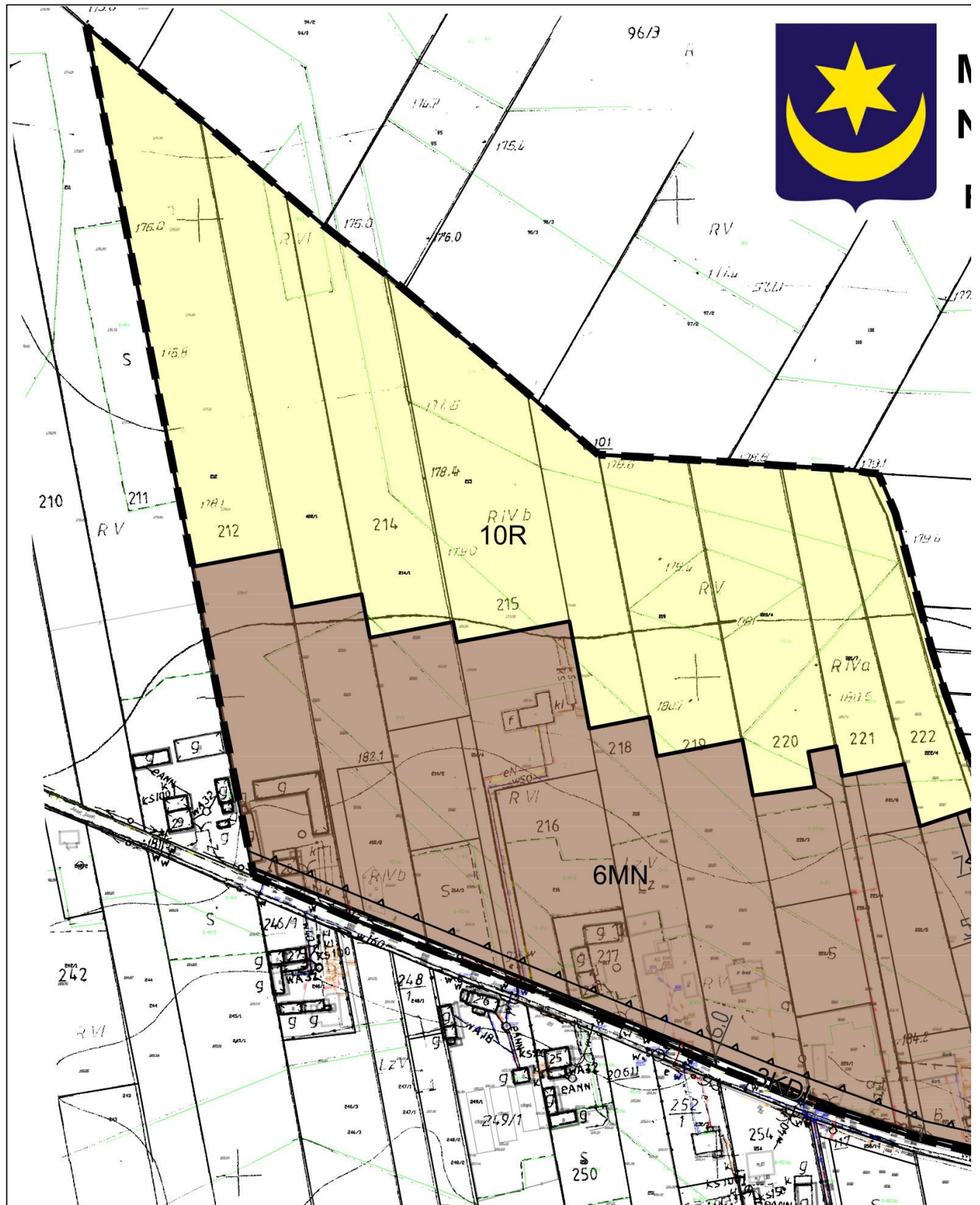




Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr XXXVIII/369/2021  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 3 sierpnia 2021 r.

### Rysunek Planu. Arkusz 3

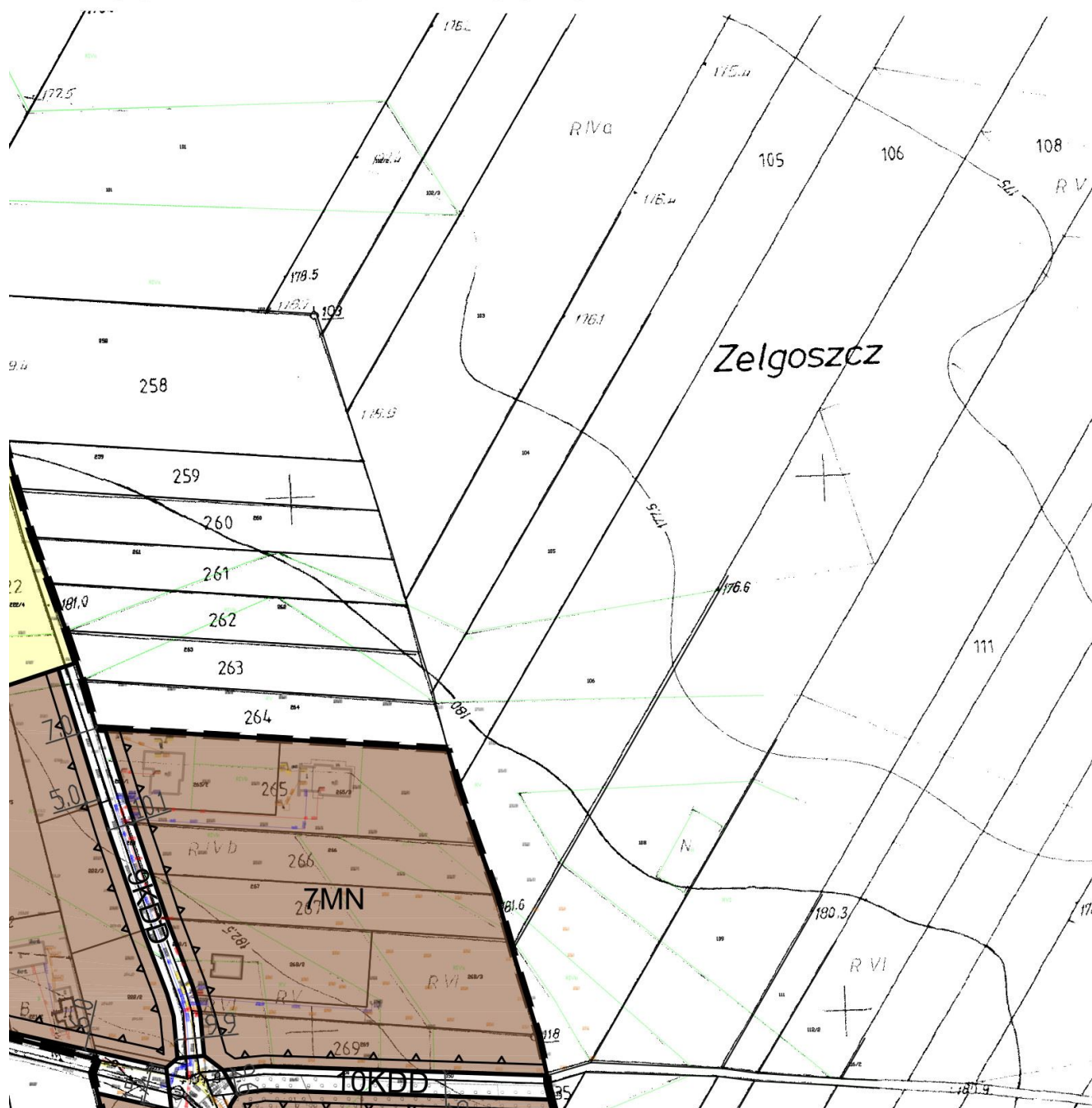




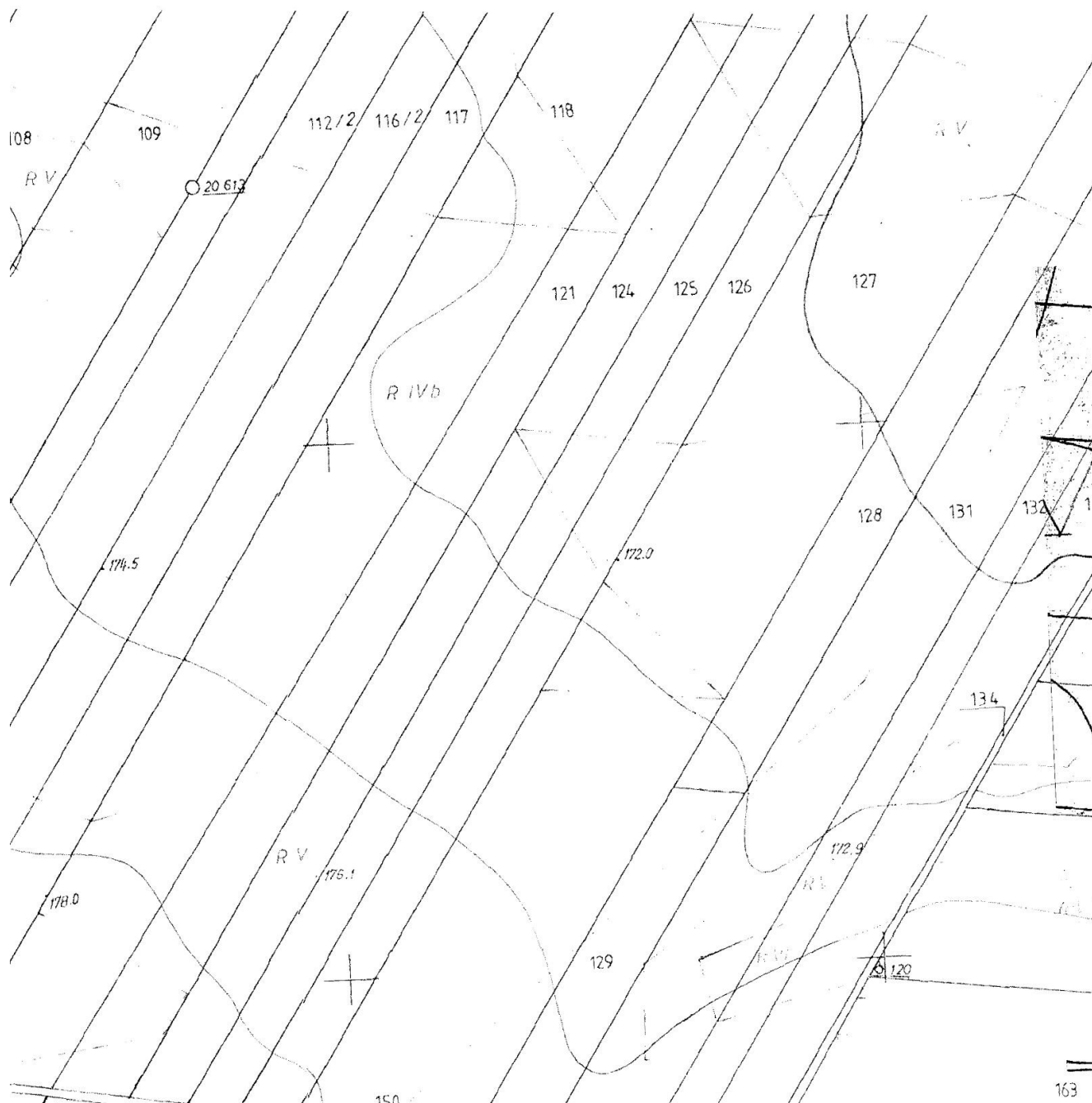
M  
N  
I

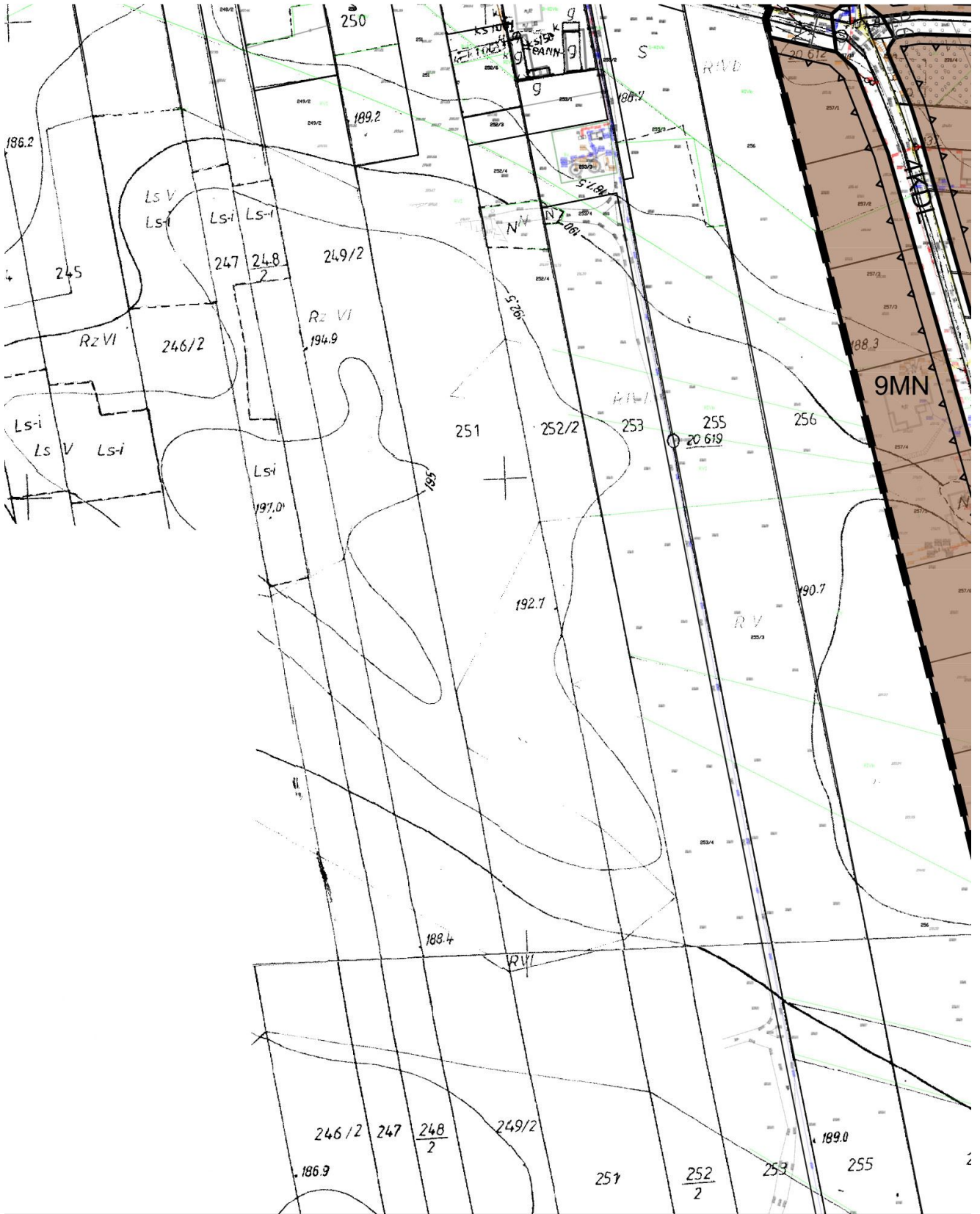
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZE NA OBSZARZE WSI DOBRA, KIEŁMINA, SWĘDÓV

## RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 3

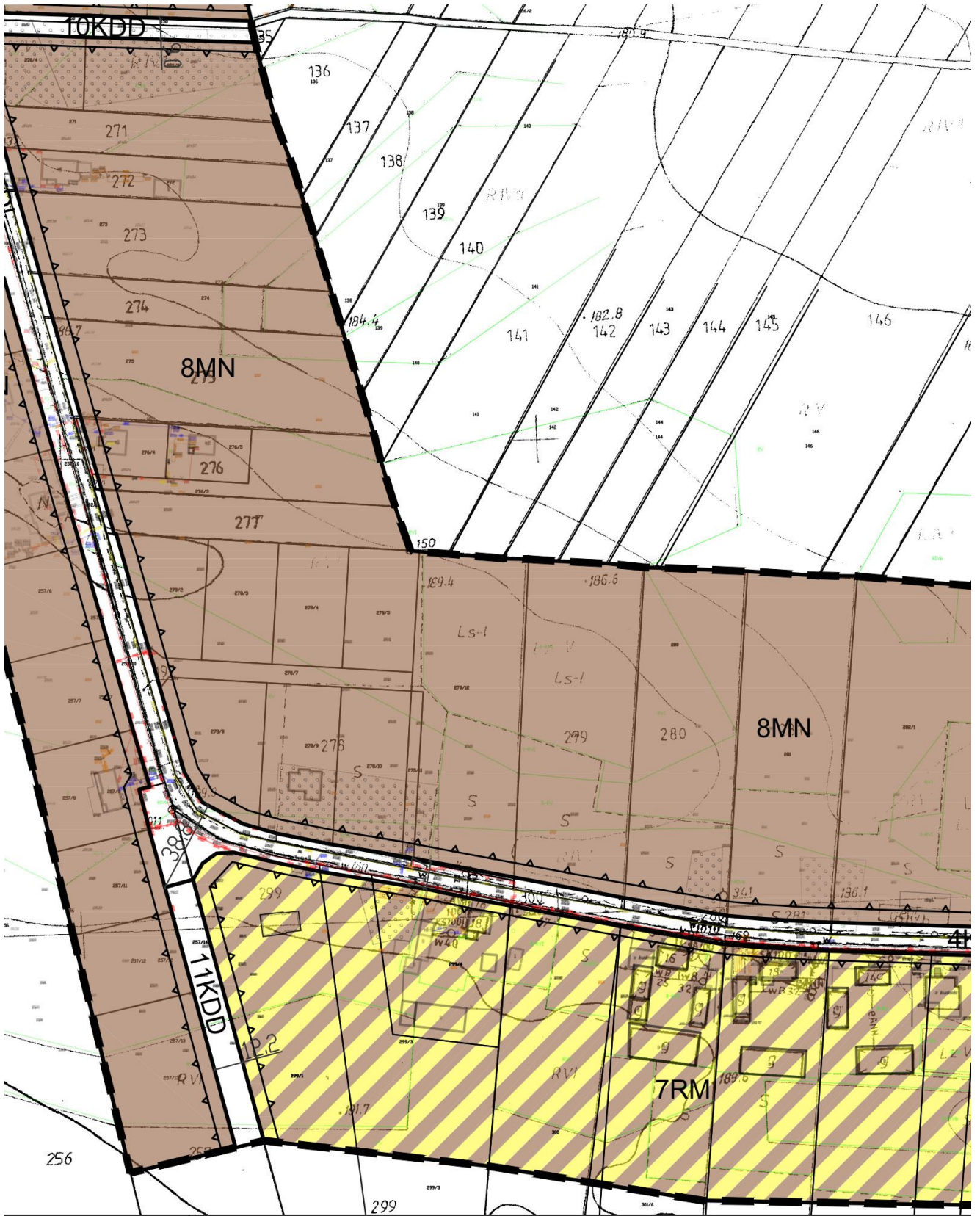


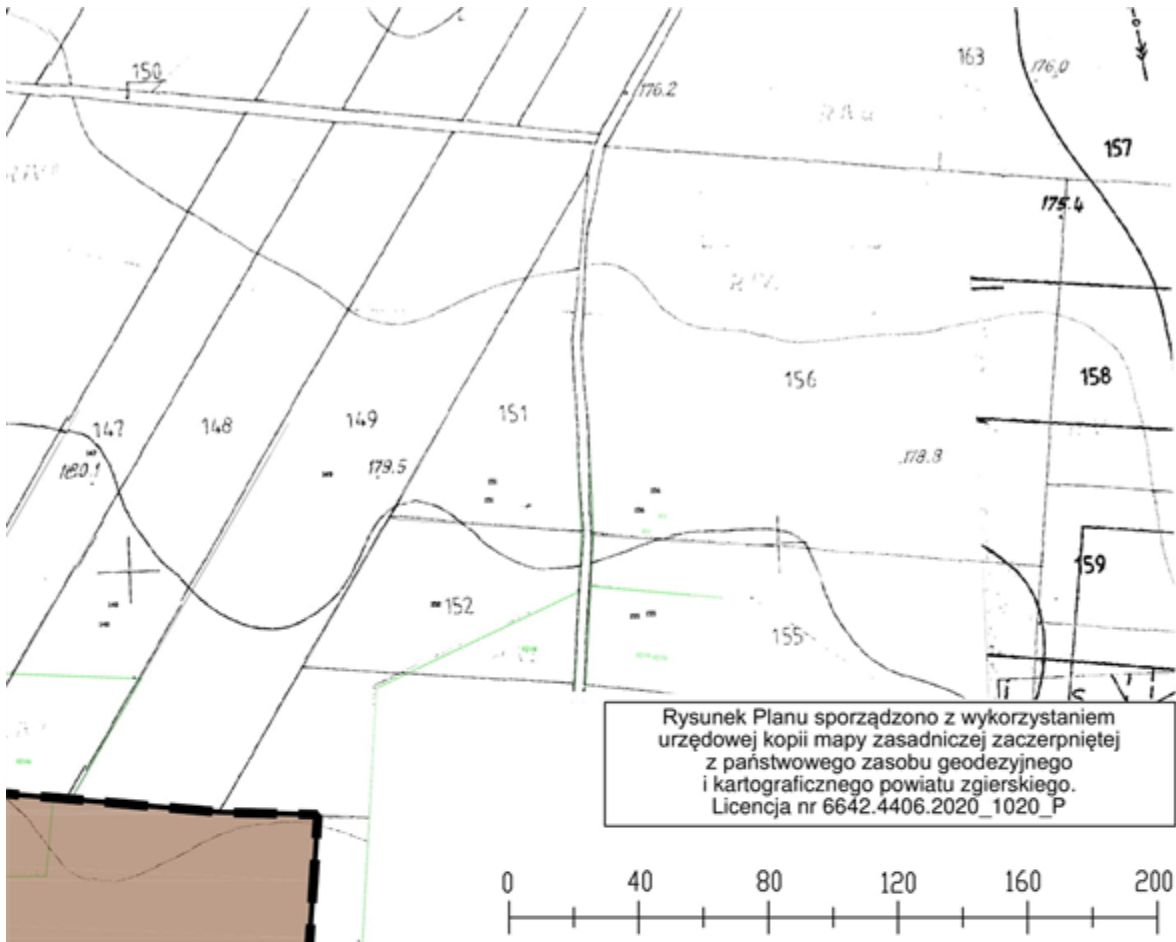
# ZESTRZENEGO ÓW I ZELGOSZCZ











Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu zgierskiego. Licencja nr 6642.4406.2020\_1020\_P



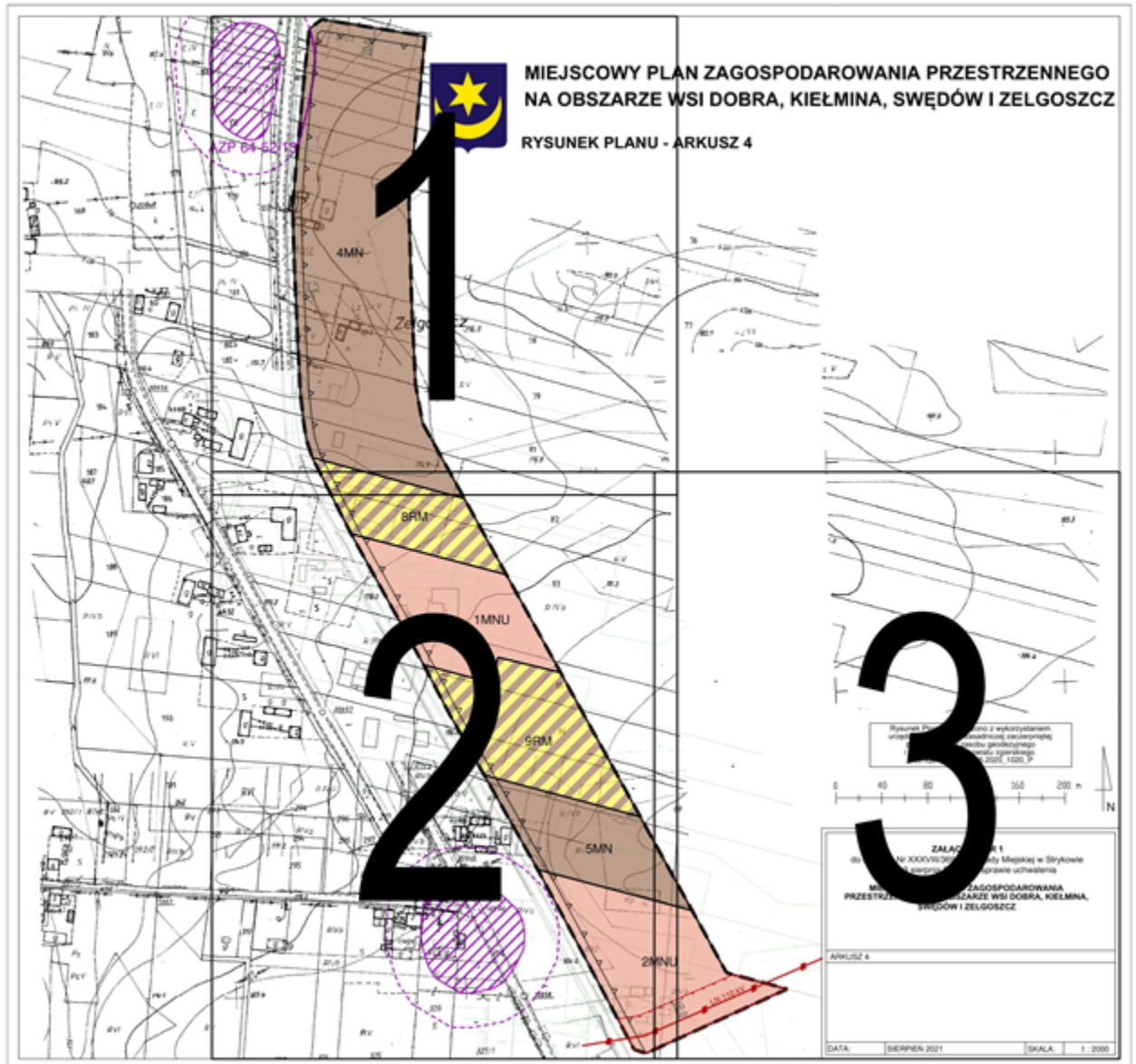
**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do uchwały Nr XXXVIII/369/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 3 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia

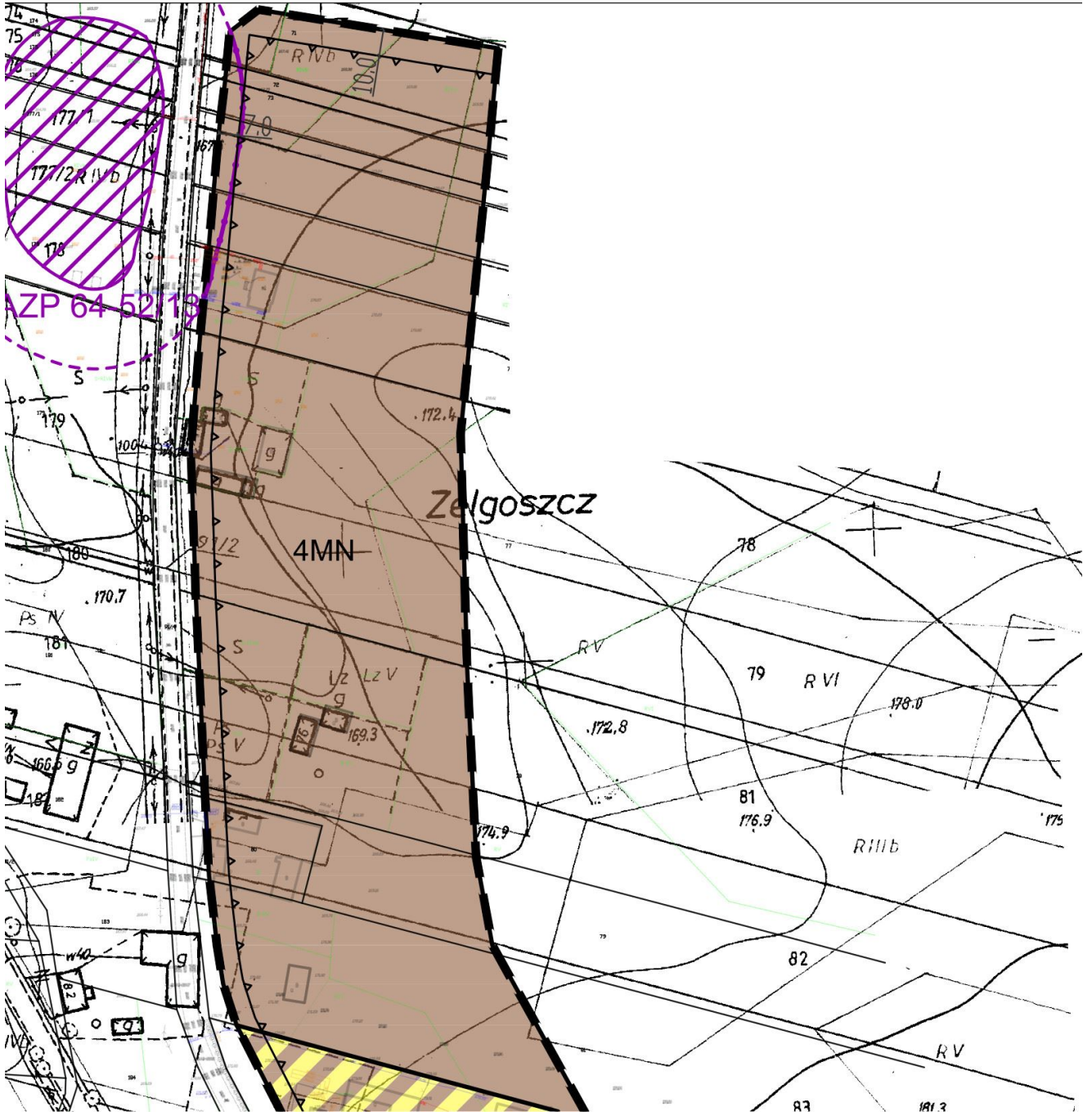
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE WSI DOBRA, KIEŁMINA, SWĘDÓW I ZELGOSZCZ**

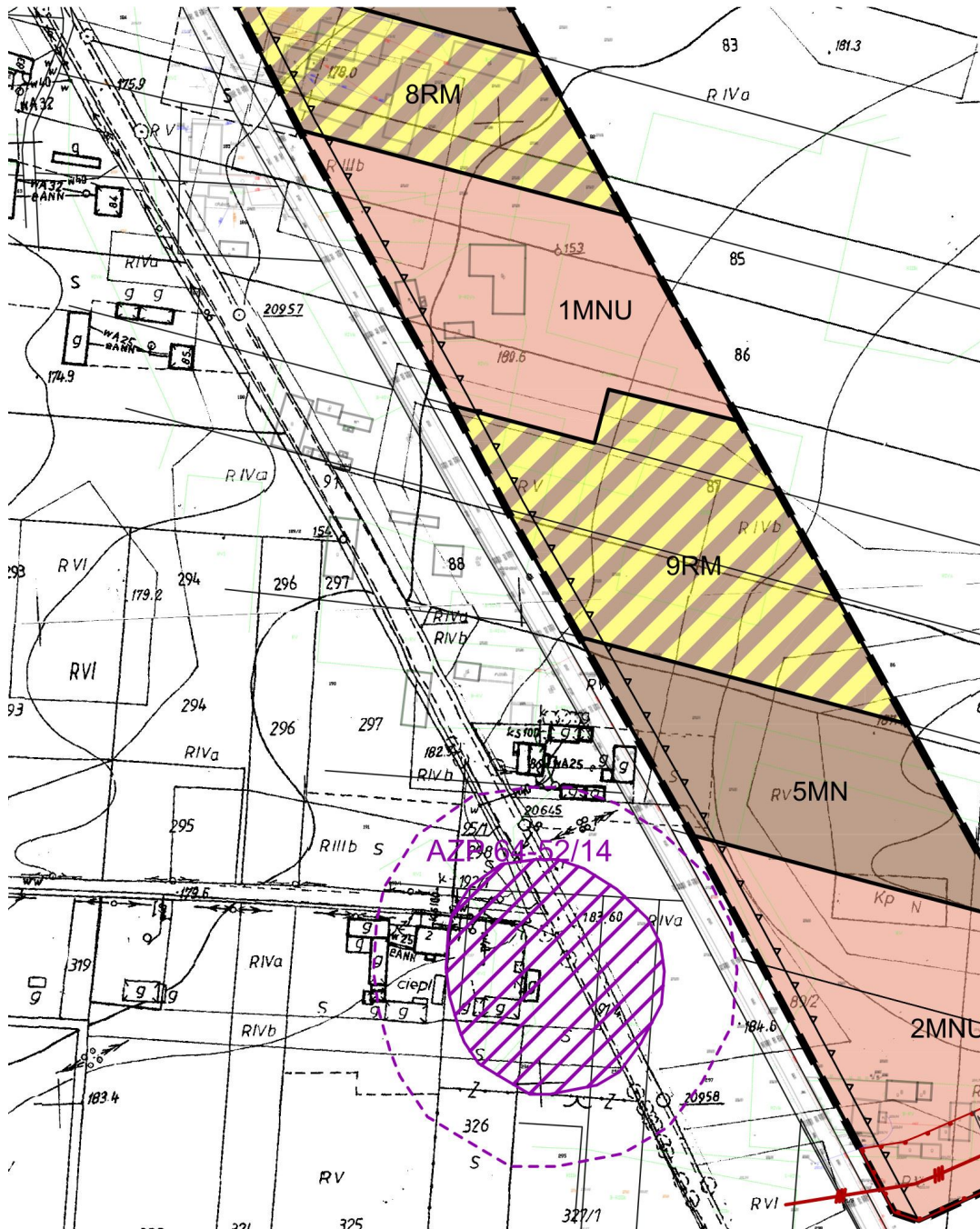
ARKUSZ 3			
DATA:	SIERPIEŃ 2021	SKALA:	1 : 2000

Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr XXXVIII/369/2021  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 3 sierpnia 2021 r.

### Rysunek Planu. Arkusz 4







Y

1,3

183.3

194.4

68

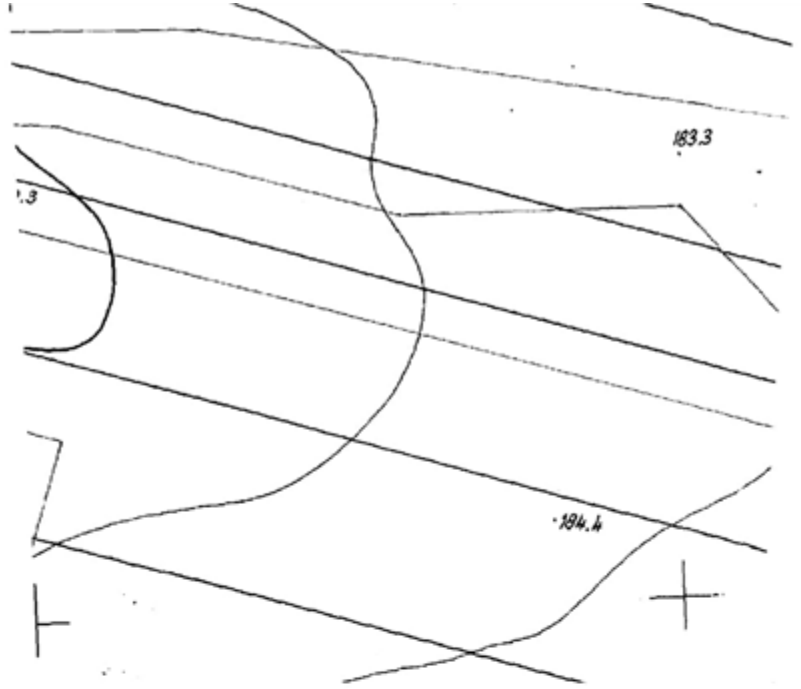
68

MNU

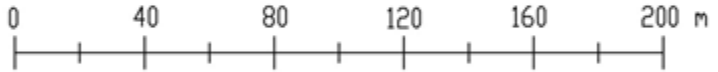
RIVb

180

LN 110 kV



Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu zgierskiego. Licencja nr 6642.4406.2020\_1020\_P



<b>ZAŁĄCZNIK NR 1</b> do uchwały Nr XXXVIII/369/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 3 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia <b>MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE WSI DOBRA, KIEŁMINA, SWĘDÓW I ZELGOSZCZ</b>			
ARKUSZ 4			
DATA:	SIERPIEŃ 2021	SKALA:	1 : 2000

Załącznik Nr 1.5 do uchwały Nr XXXVIII/369/2021  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 3 sierpnia 2021 r.

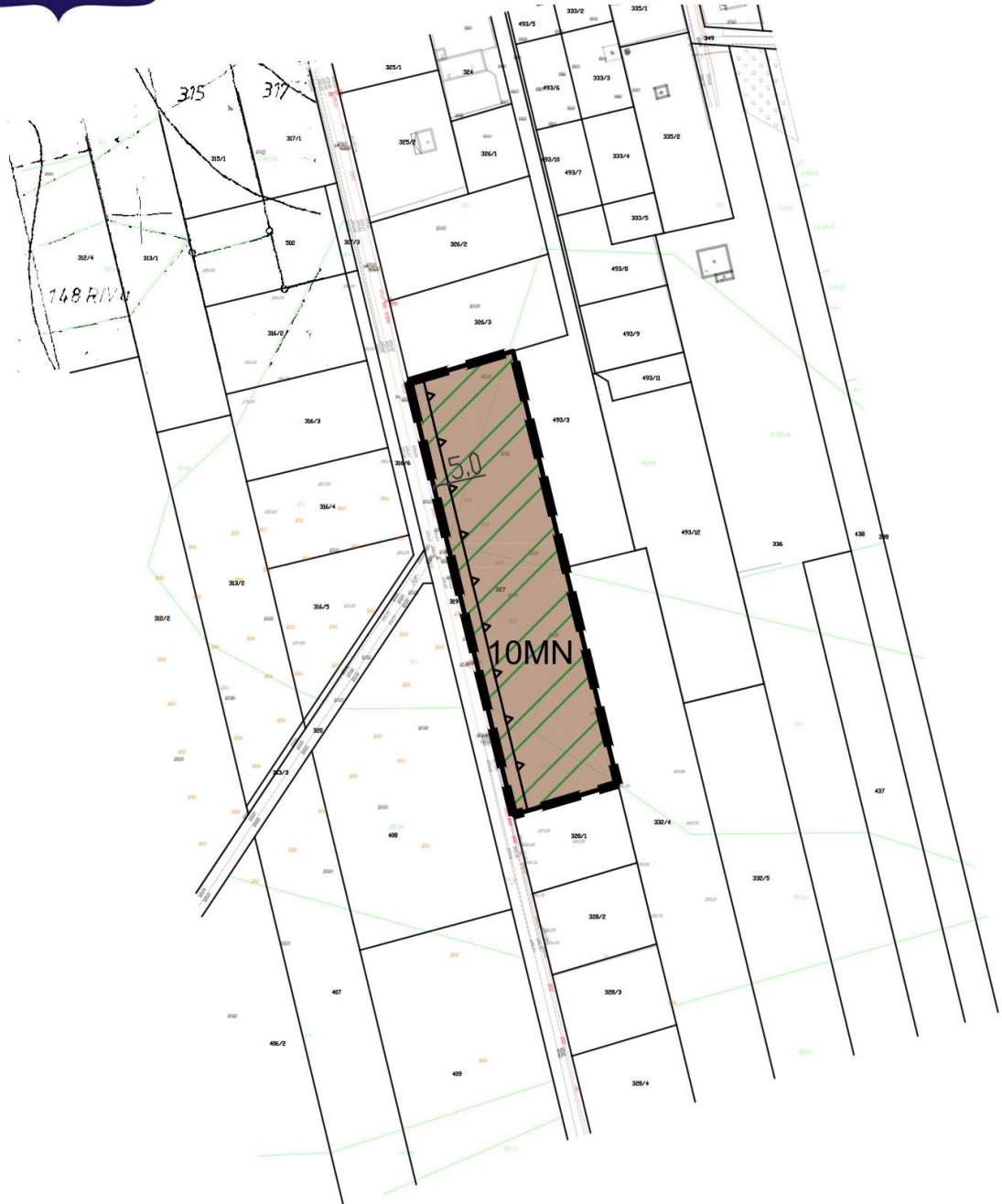
**Rysunek Planu. Arkusz 5**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAR NA OBSZARZE WSI DOBRA, KIEŁI

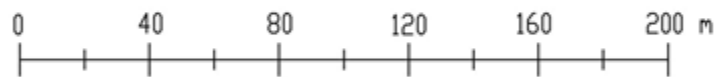
## RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 5





# A, KIEŁMINA, SWĘDÓW I ZELGOSZCZ

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem  
urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej  
z państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego powiatu zgierskiego.  
Licencja nr 6642.4406.2020\_1020\_P



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do uchwały Nr XXXVIII/369/2021 Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 3 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE WSI DOBRA, KIEŁMINA,  
SWĘDÓW I ZELGOSZCZ**

ARKUSZ 5

DATA:


SIERPIEŃ 2021

SKALA:

1 : 2000

Załącznik Nr 1.6 do uchwały Nr XXXVIII/369/2021  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 3 sierpnia 2021 r.





















**Rysunek Planu. Arkusz 6**












**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NA OBSZARZE WSI DOBRA, KIEŁMINA, SWĘDÓW I ZELGOSZCZ**

**RYСУNEK PLANU - ARKUSZ 6**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ROLNICZE
	LASY
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGÓW
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
	GRANICE STREF OCHRONNYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
	STREFA ZIELENI
	STREFA LOKALIZACJI ZBIORNIKA RETENCYJNEGO
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR AZP / NR STANOWISKA NA AZP
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POZA OBSZAREM
	IZOFONA 55dB W PORZE NOCY OD AUTOSTRADY A2
	IZOFONA 65dB W PORZE DNIA OD AUTOSTRADY A2
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
	TEREN POŁOŻONY W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	GRANICE OBSZARU ZMELIOROWANEGO
	ROWY MELIORACYJNE

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do uchwały Nr XXXVIII/369/2021 Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 3 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia

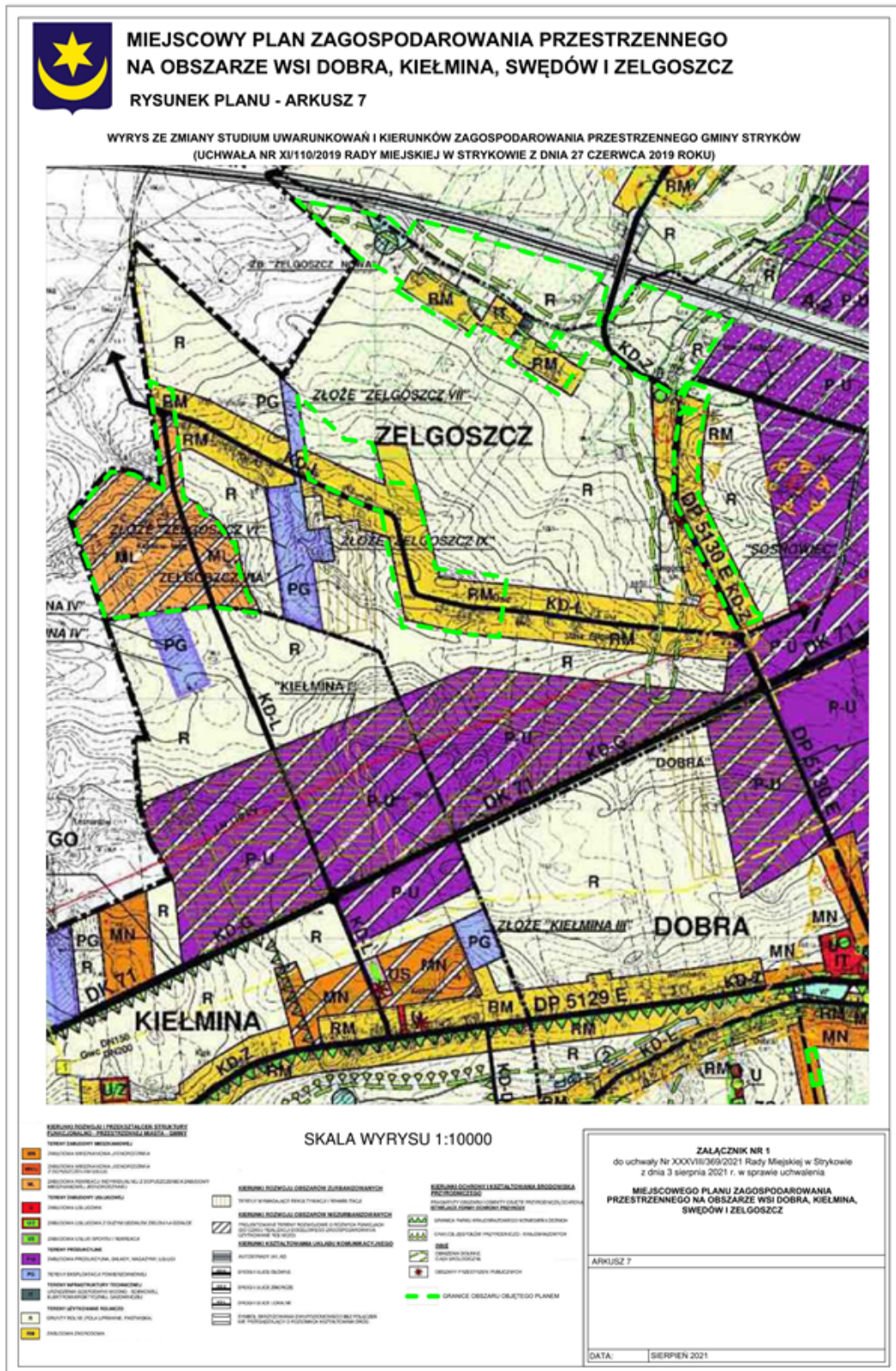
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE WSI DOBRA, KIEŁMINA, SWĘDÓW I ZELGOSZCZ**

ARKUSZ 6

DATA: SIERPIEŃ 2021

Załącznik Nr 1.7 do uchwały Nr XXXVIII/369/2021  
 Rady Miejskiej w Strykowie  
 z dnia 3 sierpnia 2021 r.

**Rysunek Planu. Arkusz 7**



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu  
Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Strykowa do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz**

na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Strykowa w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko</b>									
1.	16.04. 2021 r.	Osoba fizyczna	Zmniejszenie strefy zieleni na terenach 1MNL i 2MNL, tak aby szerokością odpowiadała analogicznej strefie w terenie 7MNL.	Działki, znajdujące się w strefie zieleni na terenach 1MNL i 2MNL.	Strefa zieleni na terenach 1MNL i 2MNL o szerokości 25 i 50 m. Na terenie 7MNL o szerokości 10 m. Ustalono: §13 pkt 2 wyznacza się strefy zieleni, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w których ustala się: a) nakaz zachowania istniejących rowów, b) zakaz lokalizacji budynków, c) nakaz zachowania nawierzchni ziemnej w sposób zapewniający naturalną wegetację, z zastrzeżeniem lit. d, d) dopuszcza się lokalizację: urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów do budynków.	Uwzględnia się częściowo. Wprowadza się zmniejszenie szerokości stref zieleni odpowiednio z 50 m do 40 m i z 25 m do 20 m. Nie zmniejsza się strefy w stopniu wskazanym w uwadze.		X	Strefa zieleni wyznaczona jest w obniżeniu terenu, które porośnięte jest niską roślinnością, krzewami i drzewami. W okresie intensywnych opadów jest miejscem spływu wód opadowych. Pozostawienie terenu jako zagospodarowanego zielenią, wolnego od zabudowy, służy ochronie środowiska oraz eliminuje zagrożenia dla zabudowy związane z niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze  
wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Zadania własne gminy**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

**§ 2. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy**

Inwestycjami, z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz*, które należą do zadań własnych gminy, są poszerzenia gminnych dróg dojazdowych.

Obowiązek rozbudowy układu komunikacyjnego stanowi kontynuację ustaleń zawartych w dotychczasowych obowiązujących planach miejscowych

Zakłada się, iż realizacja nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, innych niż sieć wodociągowa, kanalizacyjna i ciepłownicza tj.: budowa sieci gazowej, elektroenergetycznej (m.in. budowa stacji transformatorowych, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych), będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz wymogami przepisów odrębnych.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu budownictwa, zamówień publicznych, samorządu gminnego, finansów publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

**§ 3. Zasady finansowania**

Finansowanie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu Gminy;
- 2) ze środków zewnętrznych, m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji, kredytów i pożyczek bankowych, pożyczek preferencyjnych, środków inwestorów indywidualnych lub właścicieli nieruchomości w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletnim planie inwestycyjnym. Finansowanie inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/369/2021

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 3 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Strykowie podjęła uchwałę Nr X/84/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, zmienioną uchwałą Nr XXV/248/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Strykowie.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes gminy Stryków oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jaki na terenach z nim sąsiadujących;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ograniczeń w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi; wyznaczenie terenów o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej (tereny lasów), strefy zieleni oraz strefy lokalizacji zbiornika retencyjnego;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych; zasad ochrony pomników zabytkowe, ich stref ochronnych oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze Planu;

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 *zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (Dz. U. poz. 1696) – poprzez ustalenie: obowiązku stosowania uniwersalnego projektowania w rozumieniu ww. ustawy, zasad ochrony środowiska, wskazanie do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w Planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, obowiązek urządzenia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczenie terenów lasów oraz strefy zieleni;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez utrzymanie i rozwój istniejącego sposobu zagospodarowania;



7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym potrzebami publicznymi i wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – wprowadzono ustalenia w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad rozwoju infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie,

b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 7 kwietnia 2021 r. do 28 kwietnia 2021 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie <http://bip.strykow.pl>,

c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 13 kwietnia 2021 r.,

d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Strykowie;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie – rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, z dostępem do sieci infrastruktury technicznej, w granicach obszaru wskazanego w Studium;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację poszerzeń poszczególnych elementów sieci drogowej Gminy - terenów dróg sąsiadujących z terenami, które umożliwią dostosowanie ich do potrzeb pieszych i rowerzystów oraz zachowanie wymogów przepisów odrębnych;

3) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług stanowią rozszerzenie zasięgu terenów już zabudowanych, posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej

oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej pozwalające na obsługę zabudowy zarówno istniejącej jak i projektowanej.

### **Charakterystyka, w tym główny powód sporządzania planu**

Przedmiotowy obszar składa się z sześciu odrębnych części położonych w obrębach Dobra, Kiełmina, Swędów i Zelgoszcz w gminie Stryków o łącznej powierzchni ok. 130 ha. Obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny przekształcone na skutek działalności człowieka. Obszar objęty Planem podzielono na sześć fragmentów. Ukazano je na pięciu oddzielnych arkuszach, gdyż nie stanowią zwartego obszaru:

1)arkusz 1 – obszar położony jest na granicy obrębów Swędów i Zelgoszcz. Działki w tym obszarze są użytkowane głównie rolniczo. Występują tu pola uprawne, łąki i pastwiska oraz zabudowa zagrodowa. W obrębie Zelgoszcz zlokalizowane jest również ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania. Zachodni fragment obszaru stanowi zarośnięty zbiornik, a działki położone na północy graniczą z autostradą A2;

2)arkusz 2 – obszar położony w obrębie Zelgoszcz jest zróżnicowany pod kątem zagospodarowania terenu. Znajduje się tu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lasy o łącznej powierzchni 0,9 ha oraz tereny użytkowane rolniczo. Na działkach znajdujących się w północnej części obszaru występuje zabudowa zagrodowa;

3)arkusz 3 – obszar jest częściowo zabudowany i w niewielkim stopniu użytkowany rolniczo. Pola uprawne znajdują się w północnej części, a zabudowa zagrodowa położona jest po przeciwnej stronie obszaru. Pozostały teren stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niezagospodarowane działki budowlane;

4)arkusz 4 – obszar jest częściowo zabudowany i użytkowany rolniczo. Dominuje tu zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, a pozostałe tereny stanowią pola uprawne, łąki i pastwiska. Południowy fragment obszaru przecina linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;

5)arkusz 5 – cały obszar stanowi działka nr 327 w obrębie Dobra, która porośnięta jest niską roślinnością trawiastą.

W najbliższym otoczeniu znajdują się również obiekty mieszkalne i gospodarskie wykorzystywane na użytek gospodarstw rolnych, a także obszary górnicze.

Obszary objęte Planem stanowią, w głównej mierze, własność osób prywatnych. W ich granicach wskazano m.in. tereny pod poszerzenia dróg publicznych będące inwestycjami celu publicznego. Wynikają one jednak bezpośrednio z ustaleń obowiązującego do tej pory miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków.

Celem sporządzenia planu jest określenie szczegółowych zasad i metod kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ochrony ładu przestrzennego oraz wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich.

Z wnioskiem o zmianę planu wystąpili właściciele poszczególnych nieruchomości. Postulowali oni m.in. o rozszerzenie zasięgu terenów budowlanych oraz zmianę przeznaczenia terenu. Obowiązujący do tej pory plan nie przewidywał możliwości realizacji przedmiotowych planów inwestycyjnych.

Dodatkowym uzasadnieniem dla przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego aktu prawa lokalnego jest likwidacja enklaw terenów zieleni leśnej, magistrali szybkiej kolei oraz drogi wewnętrznej w miejscowości Dobra.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Burmistrz Strykowa w dniu 21 sierpnia 2020 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 15 września 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie, ul. T. Kościuszki 27, 95-010 Stryków.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego w Strykowie wpłynął jeden wniosek, który następnie został rozpatrzony przez Burmistrza Strykowa.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 25 marca 2021 r. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Miejskiego w Strykowie, a także w postaci elektronicznej: bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 12 maja 2021 r. jako końcowy termin ich składania;

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 13 kwietnia 2021 r.

W dniu 13 kwietnia 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Do dyskusji publicznej, poza pracownikami Urzędu Gminy oraz autorem projektu Planu nie przyłączył się żaden zainteresowany.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 12 maja 2021 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 7 kwietnia do 12 maja 2021 r. do Urzędu Miejskiego w Strykowie wpłynęła jedna uwaga. Burmistrz Miasta Strykowa rozpatrzył uwagę zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Uwaga dotyczyła zmniejszenia strefy zieleni na terenach 1MNL i 2MNL. Uwaga została częściowo uwzględniona.

Burmistrz Strykowa dokonał analizy zasadności ponowienia czynności w zakresie uzgodnień projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku ze zmianami wprowadzonymi do projektu Planu wynikającymi z rozpatrzenia uwagi. W wyniku analizy stwierdzono, iż wprowadzone zmiany nie są istotne i nie wymagają ponowienia uzgodnień.

Dnia 28 czerwca 2021 r. Rada Miejska w Strykowie podjęła uchwałę Nr XXXVII/356/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz. Następnie uchwała została przekazana wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawa.

Dnia 28 lipca 2021 r. Wojewoda Łódzki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PNIK-I.4131.591.2021 stwierdził nieważność powyższej uchwały w całości, uzasadniając iż przedmiotowy Plan został uchwalony z naruszeniem zasad jego sporządzania.

W związku z art. 28 ust. 2 Burmistrz Strykowa dokonał analizy zasadności ponowienia czynności w zakresie określonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku ze zmianami wprowadzonymi do projektu Planu wynikającymi z doprowadzania do jego zgodności z przepisami prawnymi. Wprowadzone zmiany w tekście projektu Planu mają charakter czysto redakcyjny. Nie stanowią merytorycznej zmiany zapisów projektu Planu. W wyniku analizy stwierdzono, iż wprowadzone zmiany nie są istotne i nie wymagają ponowienia uzgodnień.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Burmistrz Strykowa przeprowadził analizę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* została podjęta dnia 22 kwietnia 2016 r. uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie *oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Stryków*.

Wyniki analizy obejmują wnioski, że:

1) „Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom”;

2) „Tworzenie i uaktualnianie dokumentów planistycznych jest niezbędne, ponieważ ma na celu zachowanie ciągłość jej rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego”.

Sporządzenie zmiany Planu ma na celu uaktualnienie obowiązującego dokumentu planistycznego w obliczu problemów inwestorów związanych z brakiem możliwości zagospodarowania części terenów zgodnie z obowiązującym planem ze względu na zapisy dotyczące układu komunikacyjnego.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia zmiany Planu oraz ustalenia zawarte w zmianie Planu są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Plan zastąpi fragmenty kilku planów miejscowych. Plan będzie w pełni wyczerpywał wymogi aktualnie obowiązującej ustawy. Wobec powyższego, należy stwierdzić, że sporządzenie i ustalenia Planu zgodne są z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

### **Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Ustanowiono obowiązek uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. W szczególności uwzględniono obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania m.in. poprzez zapisy dotyczące realizacji przejść dla pieszych w ramach ustaleń z zakresu kształtowania przestrzeni publicznych.

### **Zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie zgodności z ustaleniami obowiązującej *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa*, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r. oraz uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1)w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków* dla terenów objętych planem wskazano funkcje:

- a)tereny gruntów rolnych (R),
- b)tereny zabudowy zagrodowej (RM),
- c)tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML),
- d)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- e)urządzenia gospodarki wodno-ściekowej (IT),
- f)tereny układu komunikacyjnego: drogi zbiorcze (KDZ), drogi lokalne (KDL);

2)w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:

- a)tereny rolnicze (R),

- b)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- c)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL),
- d)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU),
- e)tereny zabudowy zagrodowej (RM),
- f)lasy (ZL),
- g)teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS),
- h)teren infrastruktury technicznej – wodociągów (I-W),
- i)teren drogi zbiorczej (KDZ),
- j)teren dróg lokalnych (KDL),
- k)tereny dróg dojazdowych (KDD),
- l)tereny dróg wewnętrznych (KDW).

Sporządzając projektu miejscowego planu uwzględniono ustalenia Studium zarówno w części graficznej, jak i opisowej w odniesieniu do poszczególnych przeznaczeń. W Studium „przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, tzn. że określone przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami (zarówno istniejącymi, jak i projektowanymi), które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji”.

Na terenach wyznaczonych w Studium wyznaczono w projekcie planu miejscowego odpowiednio następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1)na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;

2)na terenie zabudowy rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej MNL oraz lasy ZL;

3)na terenach zabudowy zagrodowej RM – tereny zabudowy zagrodowej RM, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU;

4)na terenach gruntów rolnych R – tereny rolnicze R, tereny zabudowy zagrodowej RM oraz las 1ZL;

5)na terenie infrastruktury technicznej, urządzeń gospodarko wodno-ściekowej, elektroenergetycznej, gazowniczej IT – tereny infrastruktury technicznej – wodociągów I-W.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt zmiany Planu nie narusza ustaleń obowiązującej *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków*.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Mogą również wystąpić wpływy do budżetu Gminy z tytułu renty planistycznej (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobierana w ciągu 5 lat od uchwalenia planu w przypadku zbycia nieruchomości).

W opracowywanym akcie prawa miejscowego nie znalazły się inwestycje celu publicznego, które w sposób bezpośredni spowodowałyby jakiegokolwiek dodatkowe obciążenia dla budżetu Gminy. Jego ustalenia przewidują co prawda poszerzenie odcinków niektórych dróg gminnych, jednak stanowią one części większych inwestycji drogowych, zapisanych już wcześniej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości zajdzie konieczność realizacji inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem. Jednak ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Radzie Miejskiej w Strykowie przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz*, stanowiący treść

uchwały, wraz z załącznikami nr 1.1 – 1.7 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Strykowa, załącznikiem nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem nr 4, który stanowią dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.