

**Projekt**

z dnia 2 września 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 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 XXIII/184/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice, Rada Miejska w Strykowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice" w skali 1:2000, stanowiącym integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych – plik elektroniczny, stanowiące integralny załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice planu określa załącznik do uchwały Nr XXIII/184/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice.

**§ 3. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 18°;
- 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,

- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
- innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;

- 4) **obiekty niekubaturowe** - rozumie się przez to obiekty liniowe;
- 5) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce budowlanej. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;
- 8) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną.

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

#### § 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

#### § 5. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice terenu objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) granica terenu zamkniętego PKP;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV;
- 8) strefa ochronna od napowietrznej linii średniego napięcia SN 15kV;
- 9) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 10) strefa ekspozycji zabytkowego założenia folwarczno-pałacowo-parkowego w Woli Błędowej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 7. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1RMn, 2RMn, 3RMn, 4RMn, 5RMn, 6RMn, 7RMn, 8RMn, 9RMn, 10RMn, 11RMn, 12RMn, 13RMn, 14RMn, 15RMn**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **1RM**;
- 6) tereny rolnicze oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R**;
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI**;
- 8) tereny zieleni - lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL**;
- 9) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD**;
- 10) teren komunikacji – publiczny ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem: **1KDxs**;
- 11) tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy, oznaczony symbolami: **1K Dx, 2K Dx**;
- 12) teren komunikacji – kolejowej, oznaczony symbolem: **Kk**.

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

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14;
- 2) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, zlokalizowanych zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, ale niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy

przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;

- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt. 4,
- 4) określonego w pkt. 3 wymogu nie stosuje się do działek budowlanych 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.

**§ 9. 1.** W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem RMn, w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej jak dla terenów zabudowy zagrodowej, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem RM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami U, w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami U w przypadku lokalizacji usług turystycznych, hoteli lub Spa oraz usług sportu i rekreacji jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

**§ 10.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się strefę ekspozycji zabytkowego założenia folwarczno - pałacowo – parkowego w Woli Błędowej, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy wyższej niż 8,0 m,
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich dominant urbanistycznych,
- 3) zachowanie osi widokowych na zabytkowe założenie folwarczno-pałacowo-parkowe w Woli Błędowej,
- 4) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z zapisami §18, §20, §21, §22, §25, §27, §28.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się dla całego obszaru ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 „Stryków” – wody trzeciorzędowe, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 10,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 10,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 9,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem RMn, zgodnie z §18 ust. 1 pkt 11,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem: RM, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 10;

- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: U, RM, MN/U – 20,0 m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RMn – 18,0 m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 6,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDZ – klasy zbiorczej,
  - b) KDL – klasy lokalnej,
  - c) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) publiczny ciąg pieszo-jezdny: KDxs;
- 3) publiczny ciąg pieszy: KDx;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem:
  - a) z przyległych dróg publicznych, przy czym obsługę komunikacyjną z terenu drogi krajowej zlokalizowanej poza granicami planu wyłącznie poprzez istniejące włączenia,
  - b) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych,
  - c) z przyległych dróg wewnętrznych;
  - d) dla terenów RM, RMn, R, ZL z ciągów pieszo – jezdnych, innych niż oznaczone na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 6) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U, RMn i RM,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - c) 1 miejsce postojowe na każdy teren infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach dróg publicznych klasy KDD, KDL i KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) 2 na każdy obiekt usługowy;

8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych, na publicznych miejscach postojowych.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m<sup>2</sup>,
- d) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- f) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- g) na terenach RM, RMn przechowywanie wszystkich produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych na płytach obornikowych oraz w zbiornikach na płynne odchody zwierzęce, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczanie budowli rolniczych przed przenikaniem wycieków do gruntu i zaopatrzenia w instalacje odprowadzające wycieki do odpowiednich szczelnych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody,
- j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- l) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
- m) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z zapisami odrębnymi.

2) dopuszcza się:

- a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
- b) na terenach MN, MN/U, RMn, RM możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych studni głębinowych,
- c) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) wiaty,
  - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) miejsca postojowe,
  - d) ciągi pieszo – jezdne,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,90;
- 8) maksymalną wysokość:
- a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego - do 6,0 m,
  - c) obiektów budowlanych innych niż budynki – do 10,0 m;
- 9) geometrię dachu:
- a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**, dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 3) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

**§ 16.1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki garażowe,
  - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

- c) miejsca postojowe,
  - d) ciągi pieszo – jezdne,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
  - 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 35%;
  - 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – 1,05 maksymalna;
  - 8) maksymalną wysokość:
    - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
    - b) budynku garażowego – do 6,0 m,
    - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
  - 9) geometrię dachu:
    - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
  - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
  - 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
  - 12) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 3) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) budynki garażowe,
  - c) budynki gospodarczo-garażowe,
  - d) urzędnia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca postojowe;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości



przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;

- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 40%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,70;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 10,0 m,
  - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
  - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 8) geometrię dachu:
  - a) dach płaski lub dach stromy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 2000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U** dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna, z prawem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń.

**§ 18.1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1RMn, 2RMn, 3RMn, 4RMn, 5RMn, 6RMn, 7RMn, 8RMn, 9RMn, 10RMn, 11RMn, 12RMn, 13RMn, 14RMn, 15RMn**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym: budynki mieszkalne jednorodzinne, inwentarskie i gospodarcze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) budynki garażowe,
  - c) budynki mieszkalne jednorodzinne niezwiązane z zabudową zagrodową,
  - d) budynki gospodarczo-garażowe,
  - e) płyty obornikowe,
  - f) zbiorniki na gnojowicę,
  - g) silosy,
  - h) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - i) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) dla terenu 6RMn uwzględnienie ograniczeń w strefie ekspozycji oznaczonej na rysunku planu określonych w §10;

- 5) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub zespolonej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
- 8) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,60;
- 9) maksymalną wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. do 10,0 m,
  - b) budynku inwentarskiego i gospodarczego – w przypadku dachu stromego do 12,0 m, w przypadku dachu płaskiego do 10,0 m,
  - c) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
  - d) pozostałych budowli – do 18,0 m;
- 10) geometrię dachu:
  - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 11) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż, z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4:
  - a) dla zabudowy zagrodowej: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RMn, 2RMn, 3RMn, 4RMn, 5RMn, 6RMn, 7RMn, 8RMn, 9RMn, 10RMn, 11RMn, 12RMn, 13RMn, 14RMn, 15RMn**, dopuszcza się:

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią w liniach rozgraniczających terenu.

§ 19.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki garażowe,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne niezwiązane z zabudową zagrodową,
  - c) budynki gospodarczo-garażowe,
  - d) płyty obornikowe,
  - e) zbiorniki na gnojowicę,
  - f) silosy,
  - g) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy

i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;

- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub zespolonej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,60;
- 8) maksymalną wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. do 10,0 m,
  - b) budynku inwentarskiego i gospodarczego – w przypadku dachu stromego do 12,0 m, w przypadku dachu płaskiego do 10,0 m,
  - c) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
  - d) pozostałych budowli – do 18,0 m;
- 9) geometrię dachu:
  - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 3000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1RM**, dopuszcza się:

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią w liniach rozgraniczających terenu.

**§ 20.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) urządzenia i niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,20;
- 6) maksymalną wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. do 10,0 m,
  - b) budynku inwentarskiego i gospodarczego – w przypadku dachu stromego do 12,0 m, w przypadku dachu płaskiego do 10,0 m,
  - c) pozostałych budowli – do 18,0 m;
- 7) geometrię dachu:

- a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 8) dla zabudowy zagrodowej w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 3000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
- 9) dla terenu 7R uwzględnienie ograniczeń w strefie ekspozycji oznaczonej na rysunku planu określonych w §10;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu 1ZI uwzględnienie ograniczeń w strefie ekspozycji oznaczonej na rysunku planu określonych w §10;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5.

**§ 22.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni - lasy;
- 2) dla terenu 13ZL uwzględnienie ograniczeń w strefie ekspozycji oznaczonej na rysunku planu określonych w §10;
- 3) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji – dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) lokalizację fragmentu drogi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 9,0 m do 12,0 m;
- 4) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
  - a) dla terenu 1KDL – 9,0 m - 12,0 m,
  - b) dla terenów 2KDL, 3KDL – 12,0 m,
  - c) dla terenów 4KDL – 12,0 m - 20,0 m,
  - d) dla terenu 5KDL – 12,0 m - 15,0 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
  - a) dla terenów 1KDD, 3KDD, 7KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD - 10,0 m,
  - b) dla terenów 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD – 8,0 m,
  - c) dla terenów 8KDD, 9KDD, 11KDD - 12,0 m,
  - d) dla terenu 10KDD – 10,0 m - 12,0 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) dla terenów 8KDD, 11KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 13KDD uwzględnienie ograniczeń w strefie ekspozycji oznaczonej na rysunku planu określonych w §10;
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDxs**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, tj. 6,0 m.

**§ 27.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDx, 2KDx** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, tj. 4,0 m;
- 3) dla terenu 1KDx uwzględnienie ograniczeń w strefie ekspozycji oznaczonej na rysunku planu określonych w §10.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej, dworzec kolejowy, perony kolejowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) budynki administracyjne, techniczne, usługowe i gospodarcze służące obsłudze kolei,
  - c) istniejące budynki mieszkalne,
  - d) miejsca postojowe, w tym parkingi w zieleni,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13;
- 4) uwzględnienie ograniczeń w strefie ekspozycji oznaczonej na rysunku planu określonych w §10;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni terenu;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 0,2;

- 8) maksymalną wysokość:
- a) budynku – do 9,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 25,0 m, przy czym w strefie ekspozycji oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia określone w §10;
- 9) geometrię dachu:
- a) dach płaski lub dach stromy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) lokalizację jednopoziomowych przejazdów kolejowo – drogowych linii kolejowej Zgierz – Łowicz z drogami powiatowymi i drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 29.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) dla terenów: MN, MN/U, U, RM, RMn - 8%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0,1%,

**§ 30.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**

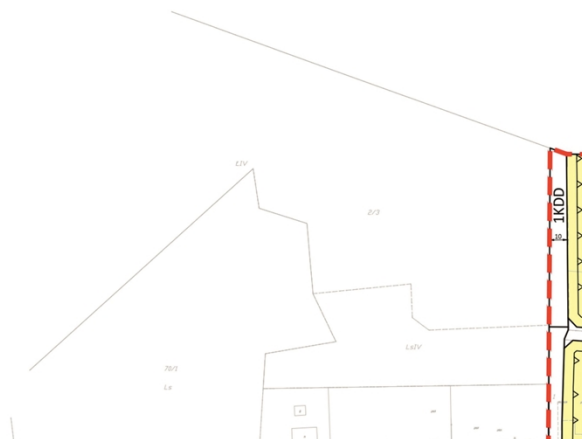


# M I E J S C O W Y P L N A O B S Z A R Z E

1

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000





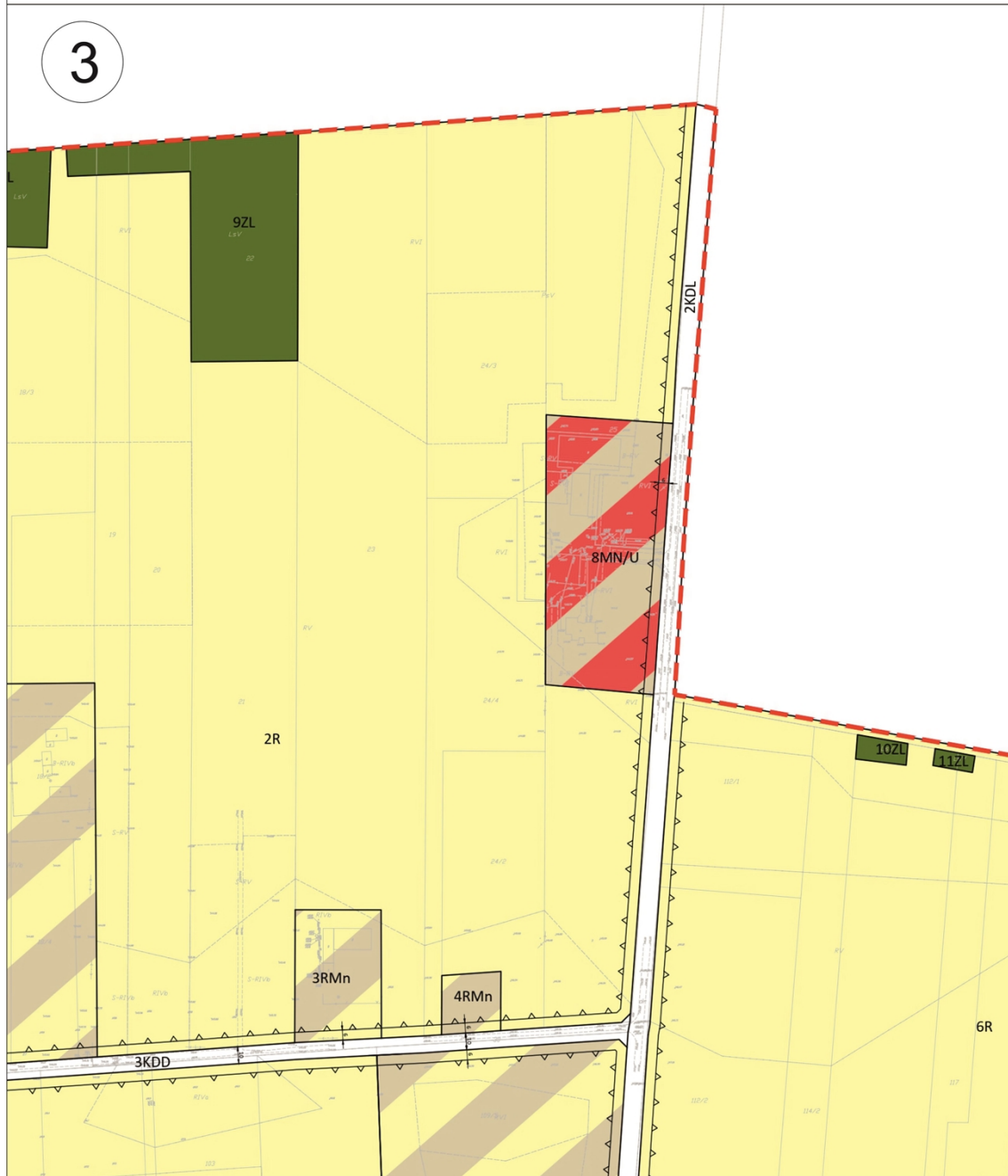
A N Z A G O S P O D A R O  
W S I B R A T O S Z E W I C

2



# W A N I A P R Z E S T R Z C E

3



# E N N E G O G M I N Y S

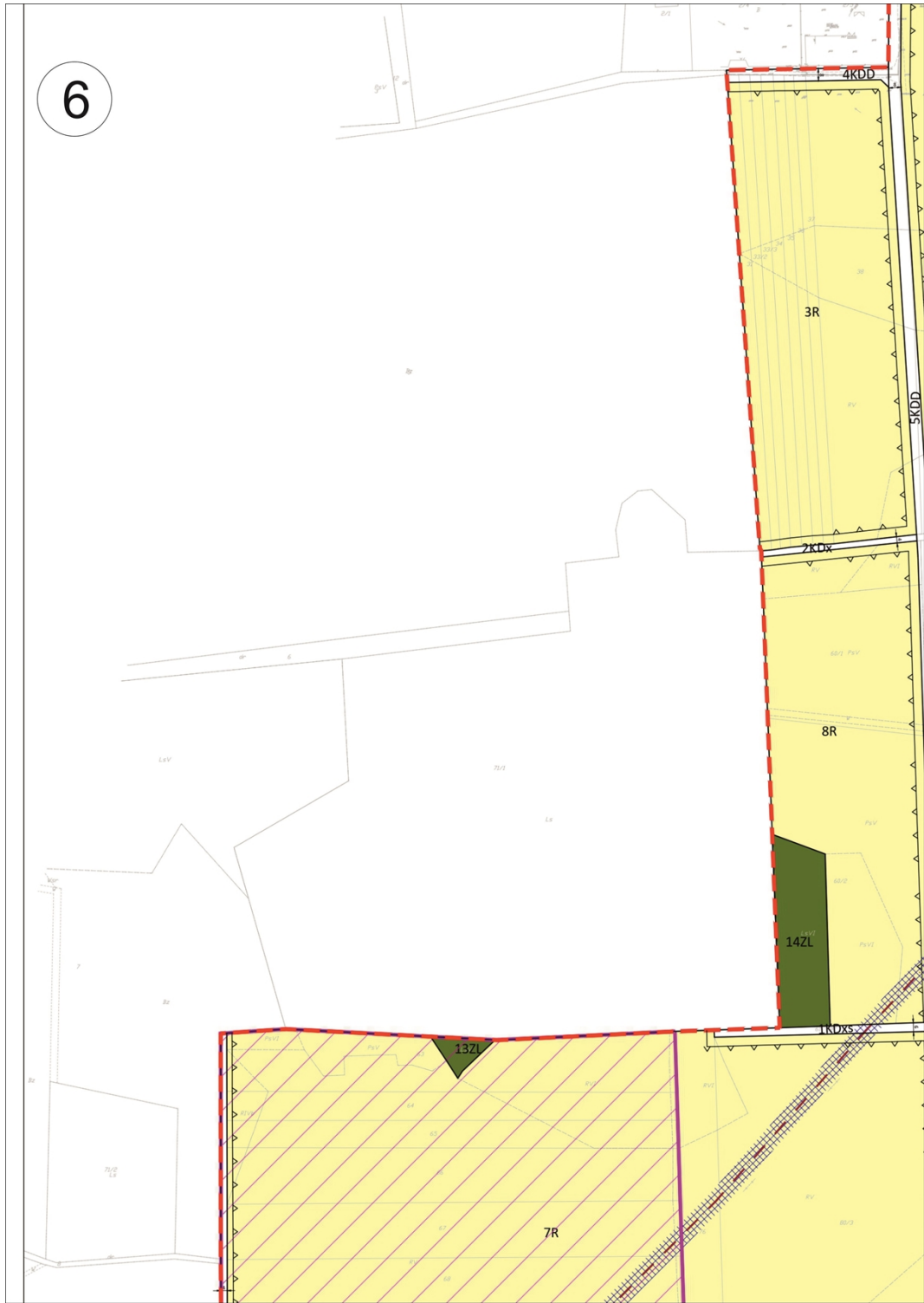
4

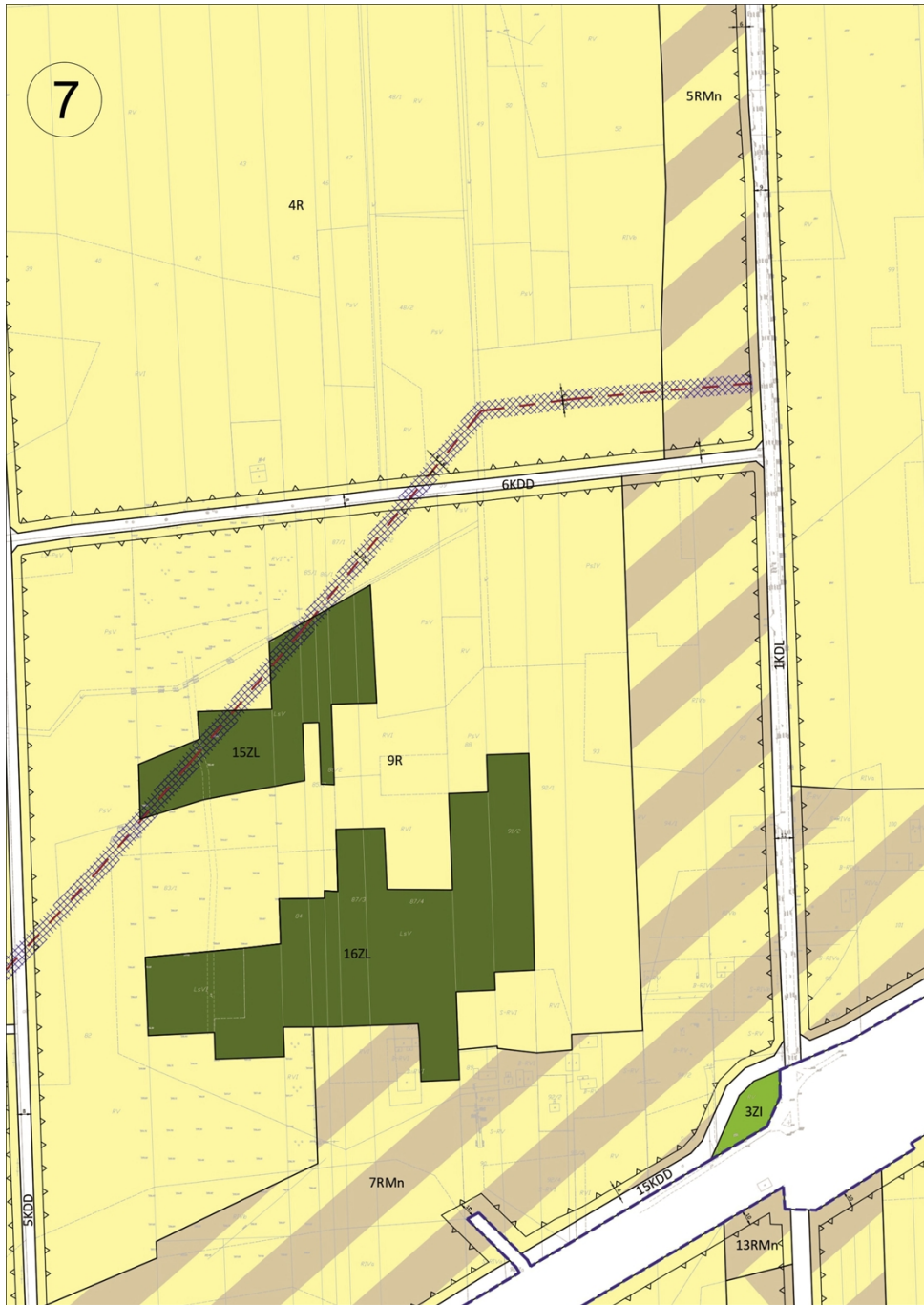


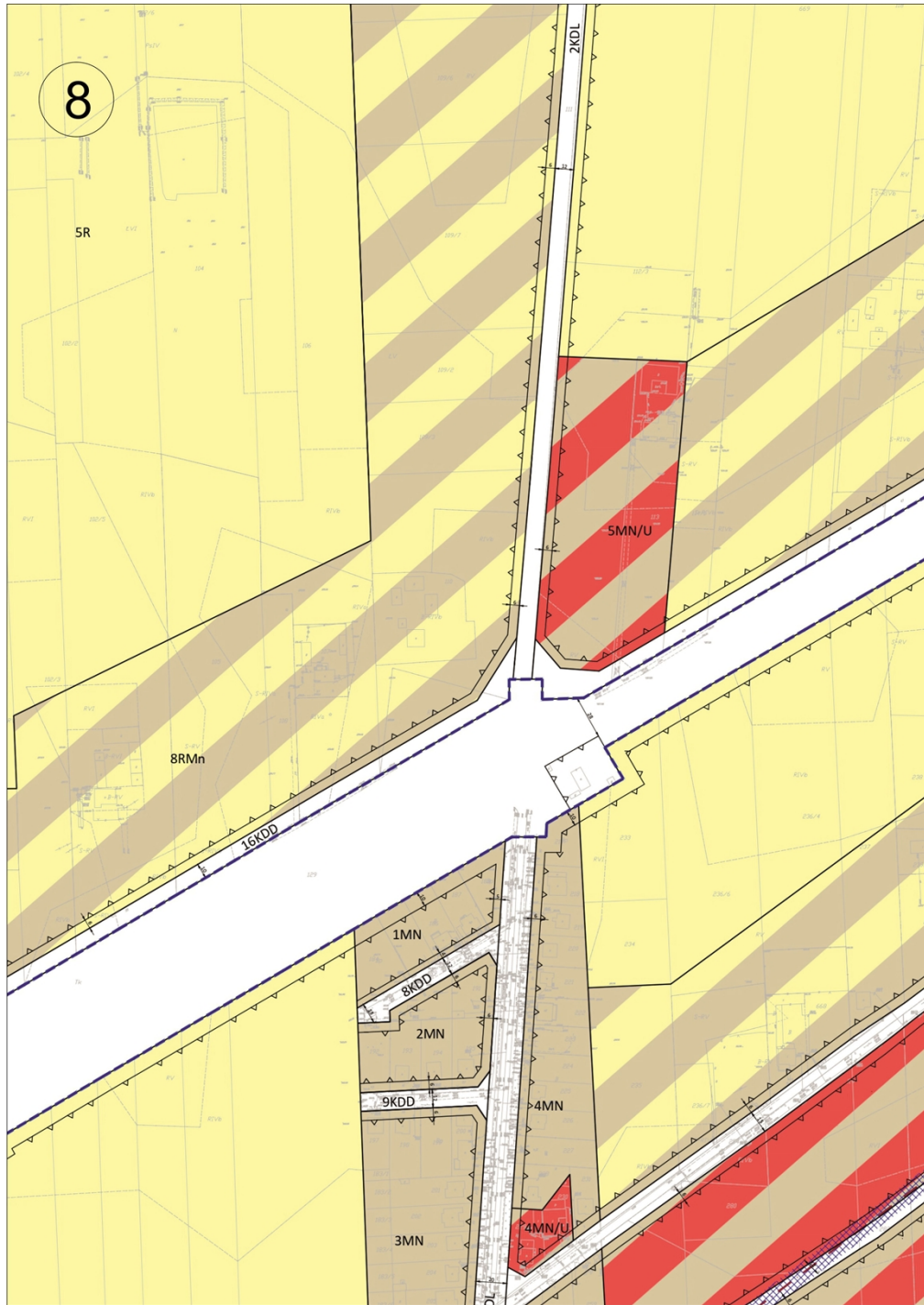
# T R Y K Ó W

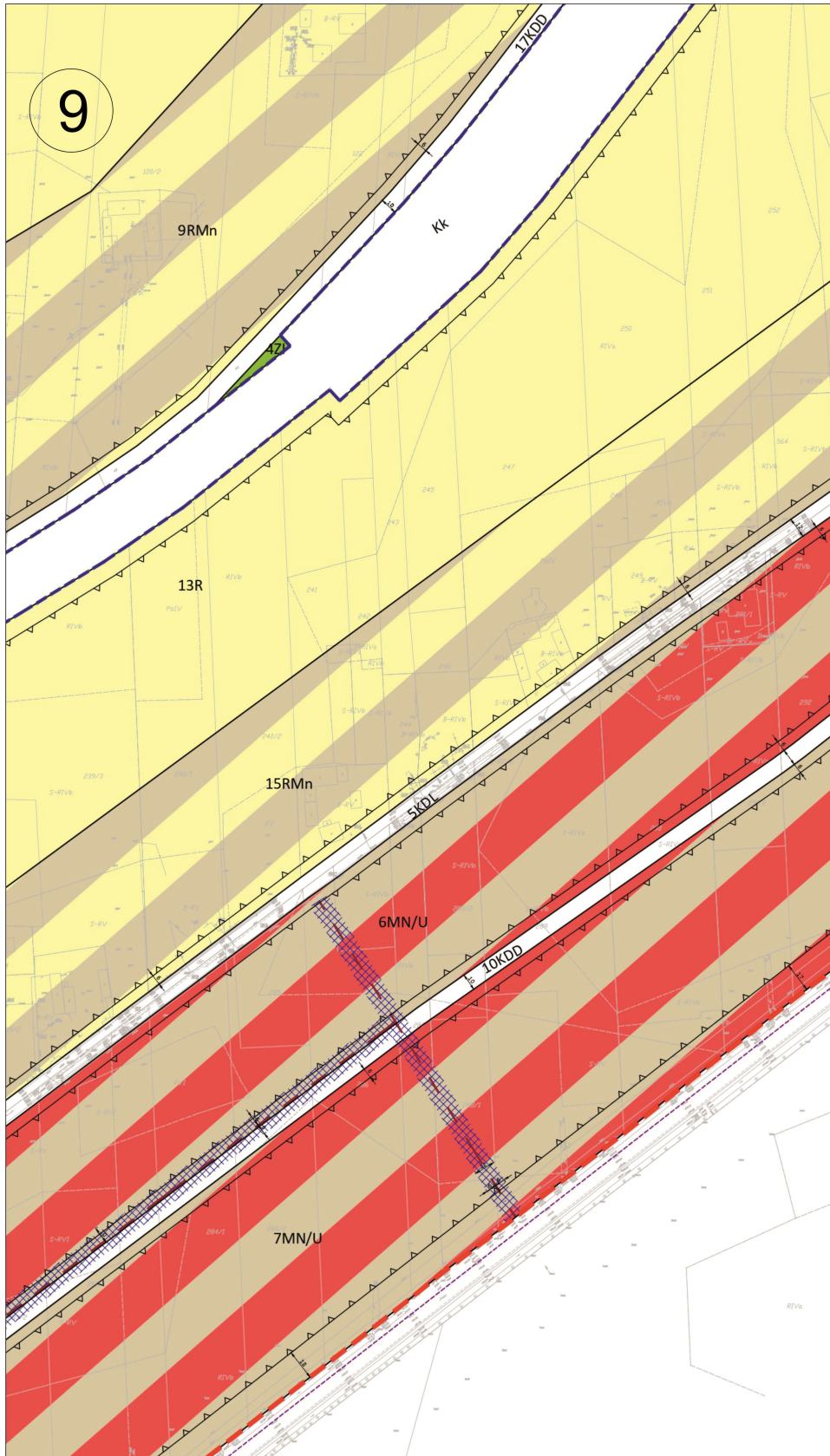
5



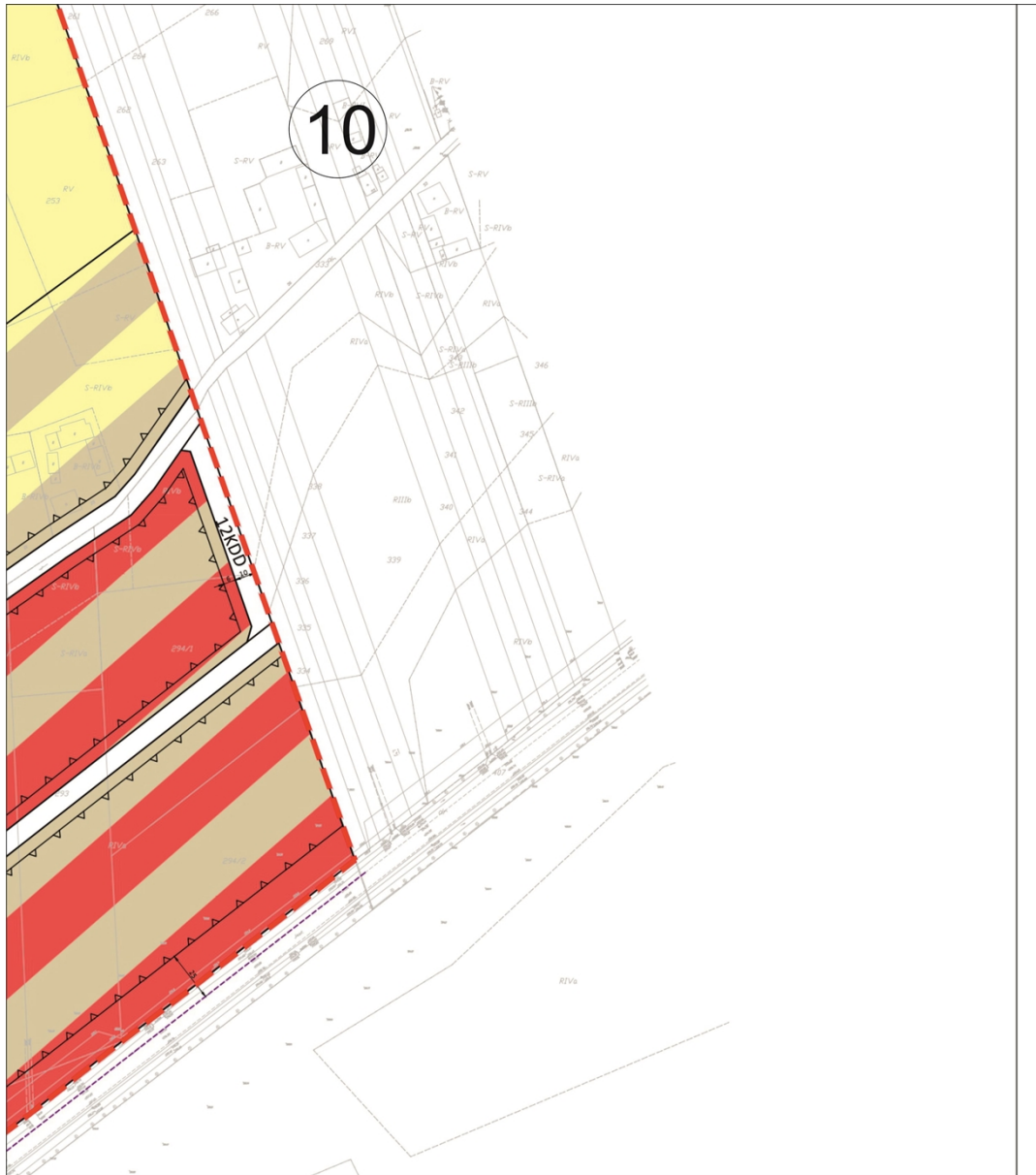












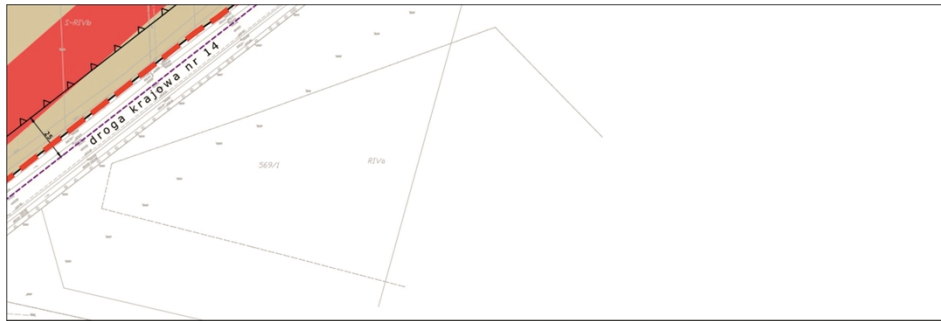


11



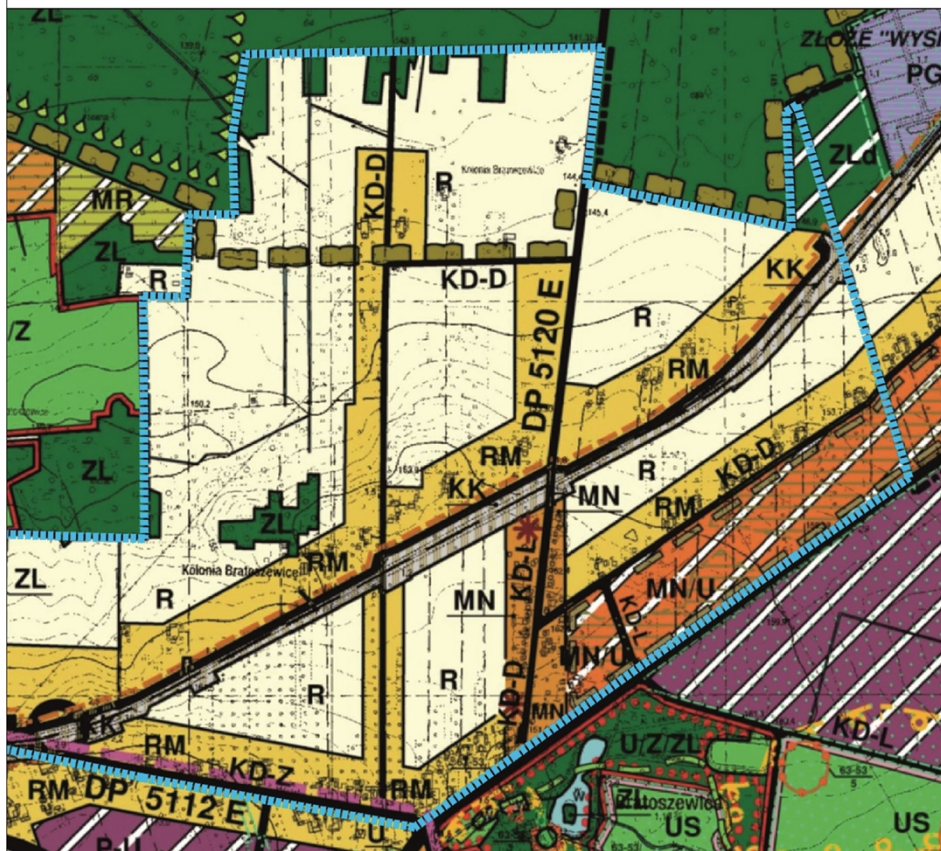


13



RYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTO - GMINA STRYKÓW (UCHWAŁA NR XI/110/2019  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIEZ DNIA 27 CZERWCA 2019 ROKU)  
SKALA 1:10 000





■■■■■■■■■■ GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP



14















## OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

### OGÓLNE:





-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIARY

-  GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO PKP

### PRZEZNACZENIE TERENU:

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ROLNICZY
-  TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
-  TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  TEREN ZIELENI - LASY
-  TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI: CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
-  TEREN KOMUNIKACJI: CIĄGU PIESZEGO
-  TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

### POZOSTAŁE OZNACZENIA:

-  GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15KV
-  STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15KV
-  STREFA EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO ZAŁOŻENIA FOLWARCZNO-PALACOWA O -PARKOWEGO W WOLI BŁĘDOWEJ

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- "droga krajowa nr 14" NAZWY WŁASNE
-  ZEWNĘTRZNA KRAWĘDŹ JEZDNI DROGI KRAJOWEJ NR 14



15

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: w terminie od 24 lutego 2021 r. do 17 marca 2021 r., uwagi można było składać do dnia 1 kwietnia 2021 r. oraz w terminie od 16 czerwca 2021 r. do 7 lipca 2021 r., uwagi można było składać do dnia 28 lipca 2021 r.

§ 2. W ustawowym terminie w trakcie obu wyłożeń wniesiono uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice. Część z nich nie została uwzględniona przez Burmistrza Strykowa, w związku z powyższym Rada Miejska w Strykowie podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**WYKAZ DO ZAŁĄCZNIKA NR 2  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE  
Z DNIA ..... 2021 ROKU**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI BRATOSZEWICE**

**- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-**

od 24 lutego 2021 r. do 17 marca 2021 r., spływ uwag do 1 kwietnia 2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Dane składające uwagę	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	4	6			9
1.	22.03.2021 r.	Osoba fizyczna	Dz. nr 234, 235, obr. Bratoszewice	Wnoszę o zmianę w „nowym” Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, przeznaczenia terenów znajdujących się na działkach o nr 234, 235 położonych w Bratoszewicach, tereny pod zabudowę mieszkalno-usługową (minimalna powierzchnia dla nowych działek 0,1000 ha). Prośbę swą argumentuję tym, że w sąsiedztwie w/w działek występuje głównie zabudowa mieszkalna jednorodzinna, a zapewniając odpowiedni dojazd (droga wewnętrzna), można by podzielić tereny na działki o poszukiwanej przez przyszłych nabywców powierzchni.	13R, 12RM			Uwaga nieuwzględniona w zakresie dz. nr 234, ze względu na brak zgodności ze studium (R).
2.	24.03.2021 r.	Osoby fizyczne	Dz. nr 188 obr. Bratoszewice	Dopuszczenie możliwości usytuowania zabudowy usługowej. Prośbę swą motywujemy faktem, iż obecnie większa część działki jest wyłączona z możliwości zabudowy ze względu na odległość od drogi z jednej strony oraz terenów kolejowych z drugiej strony. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby.	8MN			Zabudowa w najbliższym otoczeniu, w tym zabudowa istniejąca, ograniczona jest wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z przepisami odrębnymi, w budynku mieszkalnym mogą być realizowane usługi, których powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni budynku mieszkalnego.
3.	26.03.2021 r.	Osoba fizyczna	Nieruchomości w granicach terenów MN	W przeznaczeniu podstawowym w punkcie a) wnioskuję o sprecyzowanie zapisu: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ( wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza); Takie doprecyzowanie rozwieje wątpliwości przy podejmowaniu ewentualnych decyzji urzędniczych przy wydawaniu pozwoleń na budowę.	MN			Uwaga częściowo uwzględniona. Rozszerzono zapisy wyłącznie o zabudowę bliźniaczą.



4.		Nieruchomości w granicach terenów MN/U	Dot. Rozdział II §17.1, punkt 1) Jak w punkcie powyższym proszę o doprecyzowanie: (wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza).	MN/U				Uwaga częściowo uwzględniona. Rozszerzono zapisy wyłącznie o zabudowę bliźniaczą.
5.		Nieruchomości w granicach terenów MN/U	Dot. Rozdział II § 17.2 punkt 3) oraz § 16.2, punkt 3) Proponuję :... z prawem do ich przebudowy i rozbudowy,	MN/U				
6.		Nieruchomości w granicach terenów U, R, RM	Zapisy o liczbie kondygnacji proponowane przeze mnie warto odnieść również do działek z oznaczeniem U , R oraz RM i tutaj również dokonać zmian spójnych ze zmianami MN i MN/U. Może warto w ogóle zrezygnować z zapisów o liczbie kondygnacji tylko określać maksymalna wysokość tak jak to zrobiono w przypadku punktów dot. pozostałych budowli.	U, R, RM				
7.		Dz. nr 109/6, 109/7, obr. Bratoszewice	Dot. Rozdział II § 26 Wnoszę o dopisanie do tego paragrafu terenu oznaczonego symbolem 3KDxs oraz 4KDxs oraz do punktu 3) dopisanie również 3KDxs oraz 4KDxs a tym samym o wydzielenie tych ciągów pieszo-jezdnych z działek o numerach 109/6 oraz 109/7 zgodnie z projektem wykonanym przeze mnie (załącznik 1. do UWAG/Wniosku). Jako właściciel tych działek oraz działki 109/5 wnioskuję o wydzielenie z działki 109/6 ciągu 3KDxs oraz z działki 109/7 ciągu 4KDxs. Działka 109/5 bez zmian. Działki 109/5 , 109/6 , 109/7 są w projekcie zakwalifikowane do terenów MN co dałoby mi możliwość podziału na działki pod zabudowę jednorodziną (w załączniku 2. oraz załączniku 3. do UWAG/Wniosku dodaję wstępny plan podziału wykonany przeze mnie) a tym samym przyczyniłbym się do zasilania budżetu gminy Stryków poprzez odprowadzanie podatków od przyszłych właścicieli działek i nieruchomości, które na nich zapewne powstałyby. Jestem gotów inwestować w te tereny, gdy gmina umożliwi mi teraz naniesienie w projekcie ciągów pieszo-jezdnych 3KDxs i 4KDxs, które umożliwią dojazd do wstępnie wyznaczonych w moim projekcie działek z drogi powiatowej oznaczonej w propozycji nowego planu zagospodarowania przestrzennego jako 2KDL Gdy będę miał wydzielone te ciągi pieszo-jezdne to będę chciał zainwestować w ich utwardzenie, doprowadzenie mediów i być może oświetlenia a w przyszłości gdy powstałoby osiedle mógłbym przekazać te drogi do gminy. Mogę to zrobić w każdej chwili, gdy będzie zainteresowanie ze strony Sz. P. Burmistrza czy Rady Gminy. W obecnym planie wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji a wprowadzenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnych tylko usprawni działania inwestorskie.	MN				
8.		Nieruchomości w granicach terenów MN/U	Uwagi co do kwalifikacji terenów / Wniosek o zmianę terenu proponowanego MN na MN/U. W obecnej propozycji planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Bratoszewice jest propozycja zmiany wielu terenów RM (istniejących w obecnym studium) na tereny MN co wg mnie jest świetnym pomysłem i daje możliwość wsi Bratoszewice na rozwój i przyciągnięcia nowych mieszkańców, co również może spowodować przyciągnięcie dużych inwestorów chociażby na tereny przeznaczone pod niezagospodarowane do tej pory tereny w Bratoszewicach czy Woli Błędowej pod wielkopowierzchniowe magazyny. Nie zapominajmy jednak o obecnych mieszkańcach czy mieszkańcach , którzy będą chcieli tutaj osiedlić się w przyszłości. Patrząc na obecną propozycję planu zagospodarowania wsi Bratoszewice widzę wiele terenów MN natomiast na obszarach za torami kolejowymi jest proponowany tylko jeden obszar MN/U, na którym raczej szybko nie będzie inwestycji.	MN/U				

				<p>Ja proponuję, aby w części za torami, na mojej działce 109/7 zmienić w propozycji planu działkę z przeznaczenia MN na MN/U.</p> <p>Uważam, że jestem w stanie szybciej przyciągnąć nowych mieszkańców, którzy osiedliliby się na działkach 109/5 i 109/6 po podziale na mniejsze, gdy zapewnię im również możliwość w przyszłości budowy chociażby sklepiku spożywczego czy innych usług rekreacyjnych na działce 109/7.</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki 109/7 na tereny MN/U dałaby również możliwość przyciągnięcia chociażby turystów, gdy inwestor chciałby tutaj wybudować dom i przeznaczyć ten teren na usługi agroturystyki.</p> <p>Motywuje to obserwacją (mieszkam w pobliżu stacji PKP Bratoszewice) widząc, jak Łódzka Kolej Aglomeracyjna przyczynia się do napływu osób zainteresowanych wsią Bratoszewice. Są to turyści z Łodzi, Łowicza, Warszawy. Usługi agroturystyczne często początkowo tylko przyciągają turystów na chwilę a gdy ci zainteresują się danym miejscem to szukają sposobu zamieszkania w tymże miejscu. Położenie działki 109/7 w pobliżu stacji PKP dałoby taką szansę, gdy jej przeznaczenie będzie określone jako MN/U.</p> <p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki 109/7 na MN/U. Zmiana charakteru będzie miała wpływ na dochody gminy z podatków. Nie zmieni to charakteru pobliskiego otoczenia, gdyż w sąsiedztwie po przeciwnej stronie ulicy jest właśnie w planie działka o takim charakterze MN/U, o której wspominałem też powyżej.</p>				
9.			<p>Nieruchomości w granicach terenów MN, MN/U, U, RM</p>	<p>Dot. Rozdział III §29</p> <p>Wnoszę o zmianę punktu 1). na max. 3%</p> <p>W przypadku terenów wiejskich, gdy mamy do czynienia niekoniecznie z inwestorami zagranicznymi czy inwestorami z wielkich miast ustalenie tak wysokiej stawki procentowej może zniechęcić wielu właścicieli, chcących podzielić swoje dotychczasowe działki na mniejsze. Może to przynieść mniejsze niż oczekiwane przychody do gminy. Wiemy z ekonomii na przykładzie krzywej Laffera, która dotyczy zwiększania stawki opodatkowania dochodów. Stawka powinna zachęcić mieszkańców do działania a gmina swoje korzyści będzie czerpać z przyszłych podatków, tym bardziej że gminę Stryków teraz na to stać, aby odroczyć to w czasie.</p> <p>Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem moich uwag będzie wpływać korzystnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice”. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Nieuwzględnienie tych uwag może nie wpłynąć na zmniejszenie (choć uważam że może wpłynąć) ale na pewno może spowodować tylko zmiany w kierunku większych wpływów.</p> <p>Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku i uwzględnienie uwag. Dziękuję Panu Burmistrzowi i innym osobą, którzy poświęcili czas na zapoznanie się z moim pismem. Życzę dalszych sukcesów nad wprowadzaniem pozytywnych zmian, które w większości popieram. Mając doświadczenie w branży inwestycji przemysłowych, inwestycji infrastrukturalnych, a także wykształcenie ekonomiczne i przede wszystkim będąc mieszkańcem gminy Stryków jestem otwarty na dodatkowe dyskusje jak również pomoc w przypadku inwestycji jakie są dokonywane na terenie miasta i gminy Stryków.</p>	§29 – ustalenia w zakresie wysokości stawki procentowej			
10.	01.04.2021 r.	Osoba fizyczna	<p>Nieruchomości wzdłuż ul. Polnej</p>	<p>Wnoszę uwagę o ujęcie w Planie Przestrzennego Zagospodarowania miejscowości Bratoszewice aby cały odcinek ul. Polnej zakwalifikować do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Są to działki położone przy ul. Polnej od strony drogi DK 14. W propozycji ujęto tylko część działek od ul. Kolejowej.</p>	14MN, 15MN, 12RM			<p>Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadzono tereny MN/U wyłącznie po południowej stronie ul.</p>

**- wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-**

od 16 czerwca 2021 r. do 7 lipca 2021 r., spływ uwag do 28 lipca 2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Dane składającego uwagę	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	4	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1.	28.07.2021 r.	Osoby fizyczne	Dz. nr 82, obr. Bratoszewice	<p>Wnioskujemy o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków oraz prognozy oddziaływania na środowisko na obszarze wsi Bratoszewice obwieszczonego 8 czerwca 2021, tak aby zmiana skutkowałą objęciem całej działki nr 82 obszarem z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (7RMn) tak jak ma to miejsce w przypadku pobliskiej działki z dostępem do drogi z różnych stron oznaczonej strzałką, jak i w przypadku innych działek mających dostęp do drogi z różnych stron.</p> <p>Rys. 1 Działka nr 82 ma dostęp do drogi z trzech różnych stron. Ponadto, klasa ziemi to głównie V, a więc gleby słabej jakości, mało żyzne, słabo urodzajne i zawodne. Działka w wyniku spadku należy do czterech osób w różnych proporcjach, przekształcenie ułatwiłoby podział działki. Umożliwiłoby to również potencjalną zabudowę dalej od linii kolejowej. Pobliska działka, która ma dostęp do drogi tylko z jednej strony ma znacznie wyżej położoną linię możliwej zabudowy. Prosimy o wyrównanie tej linii do co najmniej linii zabudowy pobliskich działek jak poniżej.</p> <p>Rys. 2 W pierwszej kolejności jednak wnioskujemy o potraktowanie działki nr 82 jako działki z dostępem do drogi z różnych stron i nadanie jej całej obszaru z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (7RMn) tak jak ma to miejsce w przypadku pobliskiej działki również z dostępem do drogi z różnych stron (Rys. 1).</p>	9R, 7RMn			
2.	28.07.2021 r.	Osoba fizyczna	Nieruchomości zlokalizowane w granicach terenów MN, MN/U, RMn	<p>W nawiązaniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Bratoszewice z dn. 25.05.2021 r. chciałem poniższym pismem złożyć swoje uwagi oraz poprosić o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku o wprowadzenie pewnych zmian, które mogą przynieść gminie Stryków korzyści ekonomiczne w związku z ich wdrożeniem. Jestem mieszkańcem Bratoszewic od 24.06.2005 r. (wcześniej od urodzenia przez 25 lat mieszkałem w Łodzi). W Bratoszewicach mieszkam z żoną i trójką dzieci. Z radością obserwuję jak rozwija się Stryków, gmina oraz wieś w której mieszkam i w której zamierzam inwestować przyczyniając się do jej rozwoju. Wielu naszych znajomych obserwując naszą migrację na wieś chciałyby również przeprowadzić się z miasta do Bratoszewic jednakże okazuje się, że jest problem z nabyciem działek budowlanych. Cieszę się zatem z obecnego projektu planu, który może rozwiązać te problemy. Poniżej w punktach przedstawiam uwagi oraz propozycję zmian: I. Dot. Rozdział II § 16.1, punkt 4) Dot. Rozdział II § 17.1, punkt 4)</p>	MN, MN/U, RMn			

			<p>Proponuję dopisać jeszcze zabudowę szeregową</p> <p>a w Dot. Rozdział II § 19.1, punkt 5) zespoloną (sprezycować jako bliźniaczą lub/i szeregową)</p>				
3.		Nieruchomości zlokalizowane w granicach terenów MN, MN/U, RMn	<p>II. Dot. Rozdział II § 16.1, punkt 8) b Dot. Rozdział II § 17.1, punkt 8) b Dot. Rozdział II § 19.1, punkt 9) c</p> <p>wnioskuję o usunięcie zapisu jedna kondygnacja a pozostawienie tylko wysokości do 6m, gdyż wiele takich budynków do 6m wysokości posiada dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe. Można wtedy budować garaż , który ma poddasze na przechowywanie, np. mebli ogrodowych, trampolin itp. a jego wysokość nie przekroczy 6m.</p>	MN, MN/U, RMn			
4.		Nieruchomości zlokalizowane w granicach terenów RMn	<p>III. Dot. Rozdział II § 19.1, punkt 9) a</p> <p>Tutaj proponuję tak jak w Rozdział II § 16.1, punkt 8) b zapisać do 3 kondygnacji nadziemnych tj. do 11 m</p>	RMn			
5.		Nieruchomości zlokalizowane w granicach terenów MN, MN/U	<p>IV. Dot. Rozdział II § 17.2, punkt 3) oraz § 16.2, punkt 3)</p> <p>Proponuję _____ : ... z prawem do ich przebudowy i <u>rozbudowy</u>.</p>	MN, MN/U			
6.		Nieruchomości zlokalizowane w granicach terenów MN/U, U, RMn	<p>V. Dot. Rozdział II § 17.1 punkt 2) do a) dopisać wiaty i budynki gospodarczo-garażowe § 18.1 punkt 2) dopisać ciągi pieszo-jezdne oraz dojścia i dojazdy, wiaty § 19.1 punkt 2) dopisać ciągi pieszo-jezdne oraz miejsca postojowe i wiaty</p>	MN/U, U, RMn			
7.		Nieruchomości zlokalizowane w granicach terenów U, R, RM, RMn	<p>VI. Zapisy o liczbie kondygnacji proponowane przeze mnie warto odnieść do działek z oznaczeniem U , R , RM , RMn i tutaj również dokonać zmian spójnych ze zmianami MN i MN/U. Może warto w ogóle zrezygnować z zapisów o liczbie kondygnacji tylko określać maksymalna wysokość tak jak to zrobiono w przypadku punktów dot. pozostałych budowli.</p>	U, R, RM, RMn			
8.		Dz. nr 109/6, 109/7, ob. Bratoszewice	<p>VII. Dot. Rozdział II § 27</p> <p>Wnioskuję o dopisanie do tego paragrafu terenu oznaczonego symbolem 2KDxs oraz 3KDxs oraz do punktu 3) dopisanie również 2KDxs oraz 3KDxs a tym samym o wydzielenie tych ciągów pieszo-jezdnych z działek o numerach 109/6 oraz 109/7 zgodnie z projektem wykonanym przeze mnie (załącznik 1. do UWAG/Wniosku). Jako właściciel tych działek oraz działki 109/5 wnioskuję o wydzielenie z działki 109/6 ciągu 2KDxs oraz z działki 109/7 ciągu 3KDxs. Działka 109/5 bez zmian. Działki 109/5 , 109/6 , 109/7 są w projekcie zakwalifikowane do terenów RMn co dałoby mi możliwość podziału na działki pod zabudowę jednorodzinna (w załączniku 2. oraz załączniku 3. do UWAG/Wniosku dodają wstępny plan podziału wykonany przeze mnie) a tym samym przyczyniłbym się do zasilania budżetu gminy Stryków poprzez odprowadzanie podatków od przyszłych właścicieli działek i nieruchomości, które na nich zapewne powstałyby. Jestem gotów inwestować w te tereny, gdy gmina umożliwi mi teraz naniesienie w projekcie ciągów pieszo-jezdnych 2KDxs i 3KDxs, które umożliwią dojazd do wstępnie wyznaczonych w moim projekcie działek z drogi powiatowej oznaczonej w</p>	8RMn			

			<p>proponycji nowego planu zagospodarowania przestrzennego jako 2KDL.</p> <p>Gdy będę miał wydzielone te ciągi pieszo-jezdne to będę chciał zainwestować w ich utwardzenie, doprowadzenie mediów i być może oświetlenia a w przyszłości gdy powstałoby osiedle mógłbym przekazać te drogi do gminy. Mogę to zrobić w każdej chwili, gdy będzie zainteresowanie ze strony Sz. P. Burmistrza czy Rady Gminy.</p> <p>W obecnym planie wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji a wprowadzenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnymi tylko usprawni działania inwestorskie.</p>				
9.		Dz. nr 109/7, ob. Bratoszewice	<p>VIII. Uwagi co do kwalifikacji terenów / Wniosek o zmianę terenu proponowanego RMn na MN/U.</p> <p>W obecnej propozycji planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Bratoszewice jest propozycja zmiany wielu terenów RM (istniejących w obecnym studium) na tereny RMn co wg mnie jest świetnym pomysłem i daje możliwość wsi Bratoszewice na rozwój i przyciągnięcia nowych mieszkańców, co również może spowodować przyciągnięcie dużych inwestorów chociażby na tereny przeznaczone pod niezagospodarowane do tej pory tereny w Bratoszewicach czy Woli Błędowej pod wielkopowierzchniowe magazyny.</p> <p>Nie zapominajmy jednak o obecnych mieszkańcach czy mieszkańcach, którzy będą chcieli tutaj osiedlić się w przyszłości. Patrząc na obecną propozycję planu zagospodarowania wsi Bratoszewice widzę wiele terenów MN natomiast na obszarach za torami kolejowymi jest proponowany tylko jeden obszar MN/U, na którym raczej szybko nie będzie inwestycji.</p> <p>Ja proponuję, aby w części za torami, na mojej działce 109/7 zmienić w propozycji planu działkę z przeznaczenia RMn na MN/U.</p> <p>Uważam, że jestem w stanie szybciej przyciągnąć nowych mieszkańców, którzy osiedliby się na działkach 109/5 i 109/6 po podziale na mniejsze, gdy zapewnię im również możliwość w przyszłości budowy chociażby sklepiku spożywczego czy innych usług rekreacyjnych na działce 109/7.</p> <p>Zmiana przeznaczenia działki 109/7 na tereny MN/U dałaby również możliwość przyciągnięcia chociażby turystów, gdy inwestor chciałby tutaj wybudować dom i przeznaczyć ten teren na usługi agroturystyki.</p> <p>Motywuje to obserwacją (mieszkam w pobliżu stacji PKP Bratoszewice) widząc, jak Łódzka Kolej Aglomeracyjna przyczynia się do napływu osób zainteresowanych wsią Bratoszewice. Są to turyści z Łodzi, Łowicza, Warszawy. Usługi agroturystyczne często początkowo tylko przyciągają turystów na chwilę a gdy ci zainteresują się danym miejscem to szukają sposobu zamieszkania w tymże miejscu. Położenie działki 109/7 w pobliżu stacji PKP dałoby taką szansę, gdy jej przeznaczenie będzie określone jako MN/U.</p> <p>Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki 109/7 na MN/U. Zmiana charakteru będzie miała wpływ na dochody gminy z podatków. Nie zmieni to charakteru pobliskiego otoczenia, gdyż w sąsiedztwie po przeciwnej stronie ulicy jest właśnie w planie działka o takim charakterze MN/U, o której wspominałem też powyżej</p>	8RMn			
10.		MN, MN/U, U, RM, RMn	<p>IX. Dot. Rozdział III §30</p> <p>Wnioskuje o zmianę punktu 1). na max. 3%</p> <p>W przypadku terenów wiejskich, gdy mamy do czynienia niekoniecznie z inwestorami zagranicznymi czy inwestorami z wielkich miast ustalenie tak wysokiej stawki procentowej może zniechęcić wielu właścicieli, chcących podzielić swoje dotychczasowe działki na mniejsze. Może to przynieść mniejsze niż oczekiwane przychody do gminy. Wiemy z ekonomii na przykładzie krzywej Laffera, która dotyczy zwiększania stawki opodatkowania dochodów. Stawka powinna zachęcić mieszkańców do działania a gmina swoje korzyści będzie czerpać z przyszłych</p>	§30 – ustalenia w zakresie wysokości stawki procentowej			

			<p>podatków, tym bardziej że gminę Stryków teraz na to stać, aby odroczyć to w czasie.</p> <p>Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem moich uwag będzie wpływać korzystnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice”. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Nieuwzględnienie tych uwag może nie wpłynąć na zmniejszenie (choć uważam że może wpłynąć) ale na pewno może spowodować tylko zmiany w kierunku większych wpływów.</p> <p>Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku i uwzględnienie uwag. Dziękuję Panu Burmistrzowi i innym osobą, którzy poświęcili czas na zapoznanie się z moim pismem. Życzę dalszych sukcesów nad wprowadzaniem pozytywnych zmian, które w większości popieram. Mając doświadczenie w branży inwestycji przemysłowych, inwestycji infrastrukturalnych, a także wykształcenie ekonomiczne i przede wszystkim będąc mieszkańcem gminy Stryków jestem otwarty na dodatkowe dyskusje jak również pomoc w przypadku inwestycji jakie są dokonywane na terenie miasta i gminy Stryków.</p> <p>Wykaz załączników:  Załącznik 1 - wydzielenie ciągów pieszo-jezdných;  Załącznik 2 - wizja planu podziału działek;  Załącznik 3 - wizja z załącznikiem 2 z naniesionymi budynkami, które chciałbym w pierwszym etapie inwestycji</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i praktycznie niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny m.in.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

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

Plan zakłada budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg gminnych. Tym samym ich realizacja stanowi obciążenie budżetu gminy wynikających z konieczności wykupu gruntów oraz utrzymania dróg. Jednocześnie w gestii gminy leży uzbrojenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną w niezbędnym zakresie.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi ewentualnymi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

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

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia ..... 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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 294 ha, w skład którego wchodzi tereny części wsi Bratoszewice. Granicę obszaru opracowania od strony południowej stanowi ul. Wolska oraz droga krajowa nr 14, natomiast od strony północnej – granica obrębu Bratoszewice. W obszarze opracowania znajdują się głównie tereny otwarte użytkowane rolniczo, tereny zadrzewione i zalesione oraz zabudowania mieszkalne i ogrodowe, pojedyncza działalność usługowa.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIII/184/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice.

3. W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2019 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: R – grunty rolne, ZL – lasy, RM – zabudowa zagrodowa, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług oraz KK – komunikacja kolejowa.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Strykowie stwierdziła, że przyjęte w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków.

5. Do planu zostały sporządzone:

– „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków obszarze wsi Bratoszewice”,

– „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków obszarze wsi Bratoszewice”.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków obszarze wsi Bratoszewice uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7. W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 3 lipca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 25 lipca 2018 r.

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 16 lutego 2021 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 24 lutego 2021 r. do 17 marca 2021 r. dyskusji publicznej w dniu 16 marca 2021 r. oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 1 kwietnia 2021 r.

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 8 czerwca 2021 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 16 czerwca 2021 r. do 7 lipca 2021 r. dyskusji publicznej w dniu 21 czerwca 2021 r. oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 28 lipca 2021 r.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice w ustawowym terminie wpłynęło 20 pism od instytucji, z czego 13 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały w miarę możliwości i zgodności ze Studium uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto ustalenia wynikające z sąsiedztwa położonego poza granicami opracowania założenia folwarczno – pałacowo – parkowego w Woli Błędowej. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w planie następuje m.in. uruchomienie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów w pobliżu autostrady i miasta Strykowa oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w niedalekim sąsiedztwie miasta Strykowa i graniczenia z drogą krajową nr 14. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi terenów budowlanych. Przy drodze krajowej nr 14, przy granicy opracowania planu znajduje się przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice ma dostępność transportu zbiorowego.

Miejscowy plan obejmuje w dużej mierze tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym lub zabudową zagrodową.

10. Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie zatwierdzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”. Porównując ustalenia obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z miejscowym planem należy stwierdzić, że tereny 2RM, 3RM, 4RM i 2MN nie były planowane w Studium. Jednakże dla ww. terenów poprzedni plan dopuszczał powstanie zabudowy zagrodowej wraz z zabudową gospodarczą, tym samym powstały na tych terenach tego typu obiekty. Mając powyższe na uwadze tereny 2RM, 3RM, 4RM i 2MN zaprojektowano zgodnie z istniejącą na tych terenach zabudową.

Zmiana dotychczasowego Studium powstała ze względu na konieczność uwzględnienia zaistniałych i widocznych w terenie zmian zagospodarowania przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego. Na terenie gminy Stryków została sporządzona „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” w marcu 2016r., która została przyjęta uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie na sesji w dniu 22 kwietnia 2016r. W podsumowaniu i wnioskach ww. oceny stwierdzono, że „...w pierwszej kolejności nie zakończone procedury formalne już rozpoczętych uchwał dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być zakończone. W latach 2012 – 2016 Rada Gminy podjęła uchwały w sprawie uchwalenia siedemnastu miejscowych planów. Zasadność ich wywołania jest oczywista i wynika przede wszystkim z szeregu wniosków i dynamicznie rozwijającej się infrastruktury technicznej.” Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice nie jest jednym z tych planów miejscowych, ale zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju i zapewnienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

12. Burmistrz Strykowska, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych było uzasadnione.