

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 i Wola Błędowa

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 L/382/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice i Wola Błędowa, 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. uchwałą, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice i Wola Błędowa" w skali 1:2000, stanowiącego 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 – pliku elektronicznego, stanowiących integralny załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały Nr L/382/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice i Wola Błędowa.

§ 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) **jednym terenie inwestycyjnym** – rozumie się przez to teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, w granicach którego pojedyncze działki budowlane nie mogą stanowić samodzielnego terenu inwestycji;

inwestycją objęte muszą być wszystkie działki budowlane zlokalizowane w granicach danego terenu określonego mianem jednego terenu inwestycyjnego, zgodnie z zapisami uchwały;

- 4) **nadzorze archeologicznym** – rozumie się przez to rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 5) **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, daszki nad wejściami;
- 6) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 8) **powierzchni netto budynku** - rozumie się przez to sumę wszystkich powierzchni kondygnacji netto dla danego budynku;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;
- 10) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **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 terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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, w tym 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, 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 kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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) przeznaczenie terenów;
- 6) strefa zieleni;
- 7) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV;
- 8) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) strefy ochrony archeologicznej;
- 11) tereny zmeliorowane;
- 12) rowy melioracyjne.

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 lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**;
- 2) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, oznaczone symbolami: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U**, **6P/U**, **7P/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **1RM**;
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**;
- 5) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KDGP**, **1KDG**, **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**;
- 6) teren komunikacji – publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem: **1KDxs**.

§ 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 §13;

- 2) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu 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 kulturowego, ustala się:

- 1) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy rozbudowy, zmiany przebiegu lub skanalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu i inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony akustycznej w środowisku ustala się zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach podlegających ochronie przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla istniejących terenów zabudowy zagrodowej zlokalizowanych na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U, 5P/U, 7P/U do czasu jej funkcjonowania, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) dla istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych na terenach 1P/U i 2P/U do czasu jej funkcjonowania, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

- 1) dla stanowisk archeologicznych AZP 63-53/6, AZP, 63-53/9, AZP 63-53/22: na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) dla strefy ochrony archeologicznej wokół stanowisk archeologicznych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zamiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 „Stryków”, ochronę zgodnie z zapisami planu i 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 terenu oznaczonego symbolem: MN/U, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 10,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: P/U, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 10;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: P/U: 40m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - b) dla pozostałych terenów: 20m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,

- c) zlokalizowanej na zakrętach i zakończeniach dróg: dowolna;
- 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 i wysokiego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDGP – klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KDG – klasy głównej,
 - c) KDL – klasy lokalnej,
 - d) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) publiczny ciąg pieszo-jezdny – KDxs;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, przy czym:
 - a) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem, że dla terenu 1P/U obsługę komunikacyjną wyłącznie poprzez teren 1KDL oraz obsługę komunikacyjną z terenu drogi krajowej tylko poprzez istniejące włączenia,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów MN/U z przyległych terenów dróg publicznych 2KDL, 3KDL, 1KDD, publicznego ciągu pieszo-jezdnego oraz poprzez istniejące włączenia do drogi krajowej;
- 5) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
 - d) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami: RM i MN/U;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach dróg publicznych klasy KDD i KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 2 na każdy obiekt produkcyjny, składowy, magazynowy lub usługowy;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

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 m²,
- 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 terenie RM 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 lub z własnych ujęć wody,
- j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) w przypadku realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
- m) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
- b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i 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/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki garażowe,
 - c) budynki gospodarczo-garażowe,
 - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

- e) miejsca postojowe,
- f) 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 - 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 45%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,05;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 12,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
- 9) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - 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 m², z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
- 11) dla terenów 2MN/U i 3MN/U, lokalizację zieleni w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu;
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 4.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) parkingi kubaturowe na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
 - d) dojścia, dojazdy,
 - e) place manewrowe i montażowe;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji,
 - b) obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

- 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 13;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%, przy czym co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego mają stanowić drzewa o rozpiętości korony nie mniejszej niż 0,5 m w momencie nasadzenia;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 3,0;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - b) pozostałych budowli – do 25,0 m;
- 9) geometrię dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 4000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
- 11) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 7P/U, lokalizację zieleni w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu;
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4,
- 14) dla terenów: 1P/U, 2P/U, 6P/U nakaz zagospodarowania każdego terenu jako jednego terenu inwestycyjnego.

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

- 1) stosowanie łączników pomiędzy budynkami;
- 2) lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy lub w granicy działki;
- 3) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa.

§ 17. 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 ogrodnich, w tym: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe,
 - c) budowle rolnicze,
 - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - 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 zespolonej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości - 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,80;
- 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) budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym do 6,0 m,
 - d) pozostałych budowli do 20,0 m;
- 9) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy 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 m², z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4.

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

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy z działką sąsiednią w liniach rozgraniczających terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%;
- 4) dostęp do terenu z dróg publicznych poprzez przyległy teren 2P/U zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 23,0 m do 67,0 m,
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, tj. od 35,0 m do 55,0 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;

- 4) realizację wiaduktu nad drogą lokalną, oznaczoną w planie symbolami 3KDL i 6KDL;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 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, tj. 15 m,
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - a) 15 m dla terenu 3KDD,
 - b) 10 m dla pozostałych terenów;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) dla terenu 1KDD, 3KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 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. 4 m.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenów: P/U - 15%;
- 2) dla terenów: MN/U, RM – 8%;
- 3) dla pozostałych terenów – 0,1%.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

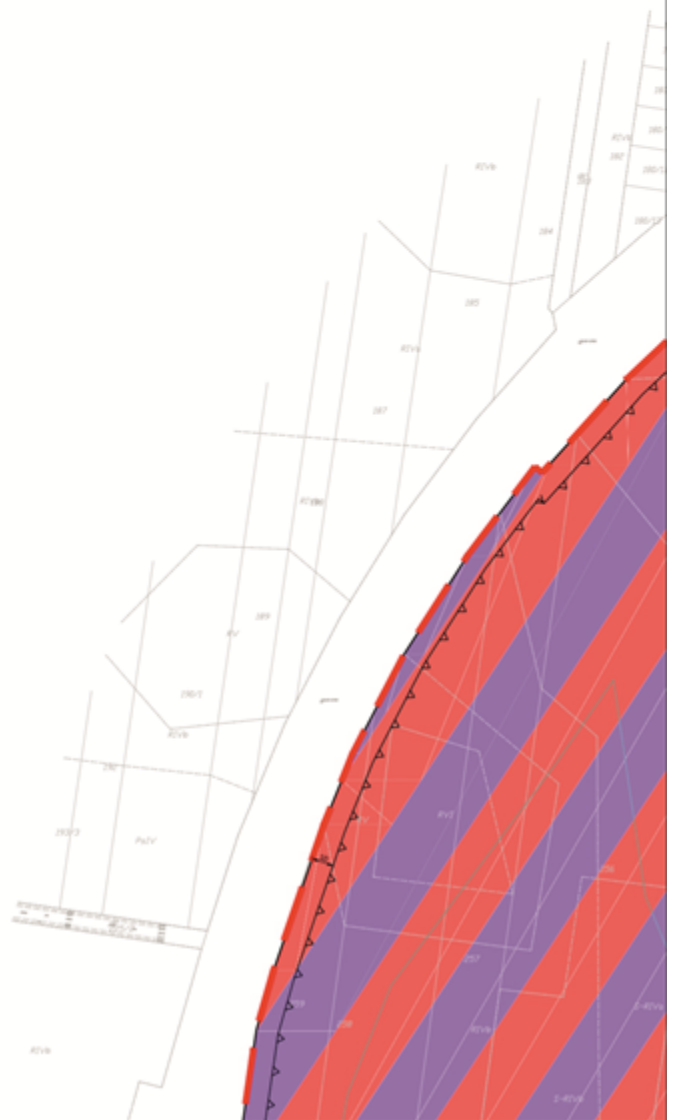
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

M I E J S C O W Y P L S T R Y K Ó W N A O

1

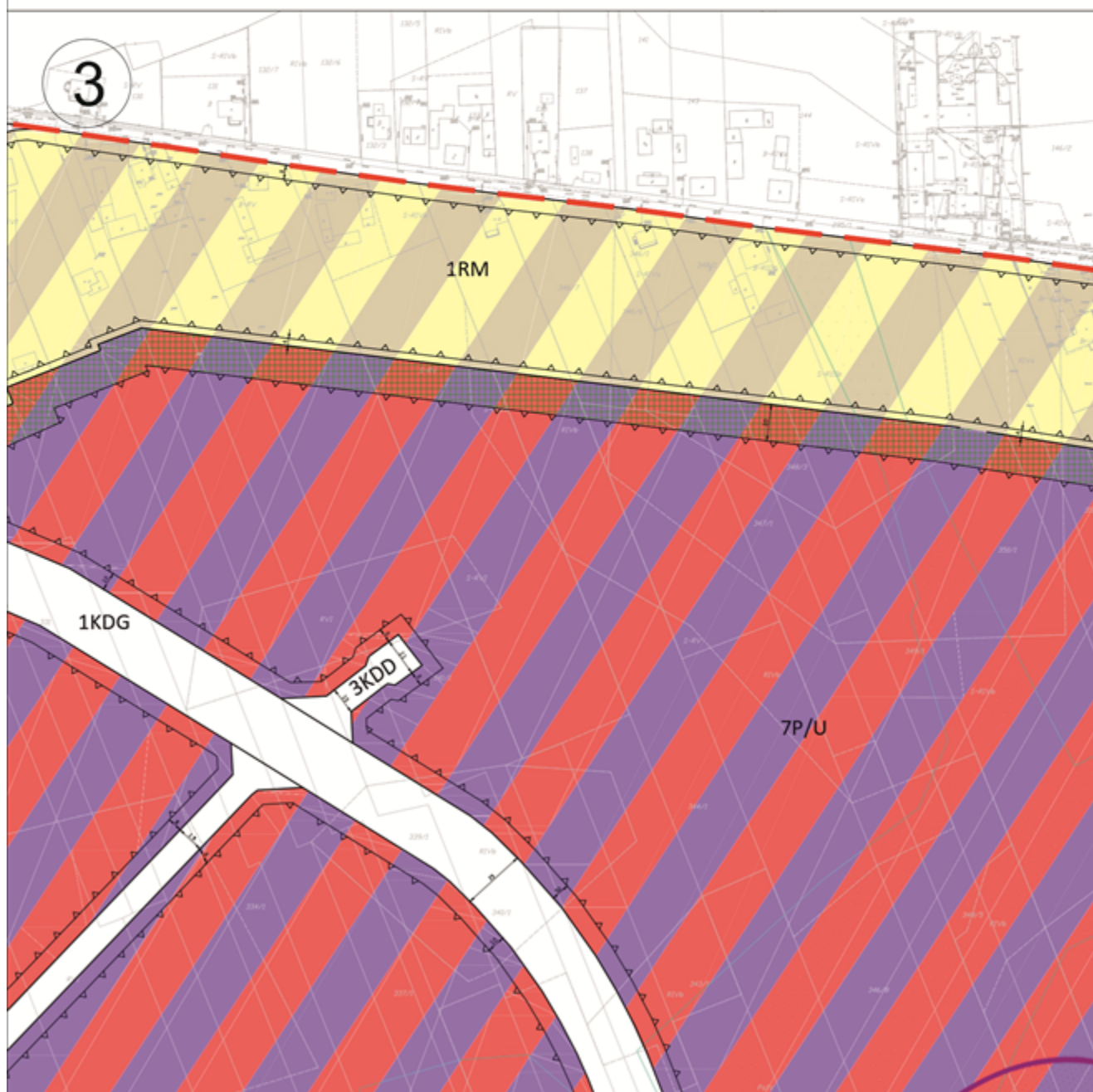
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000



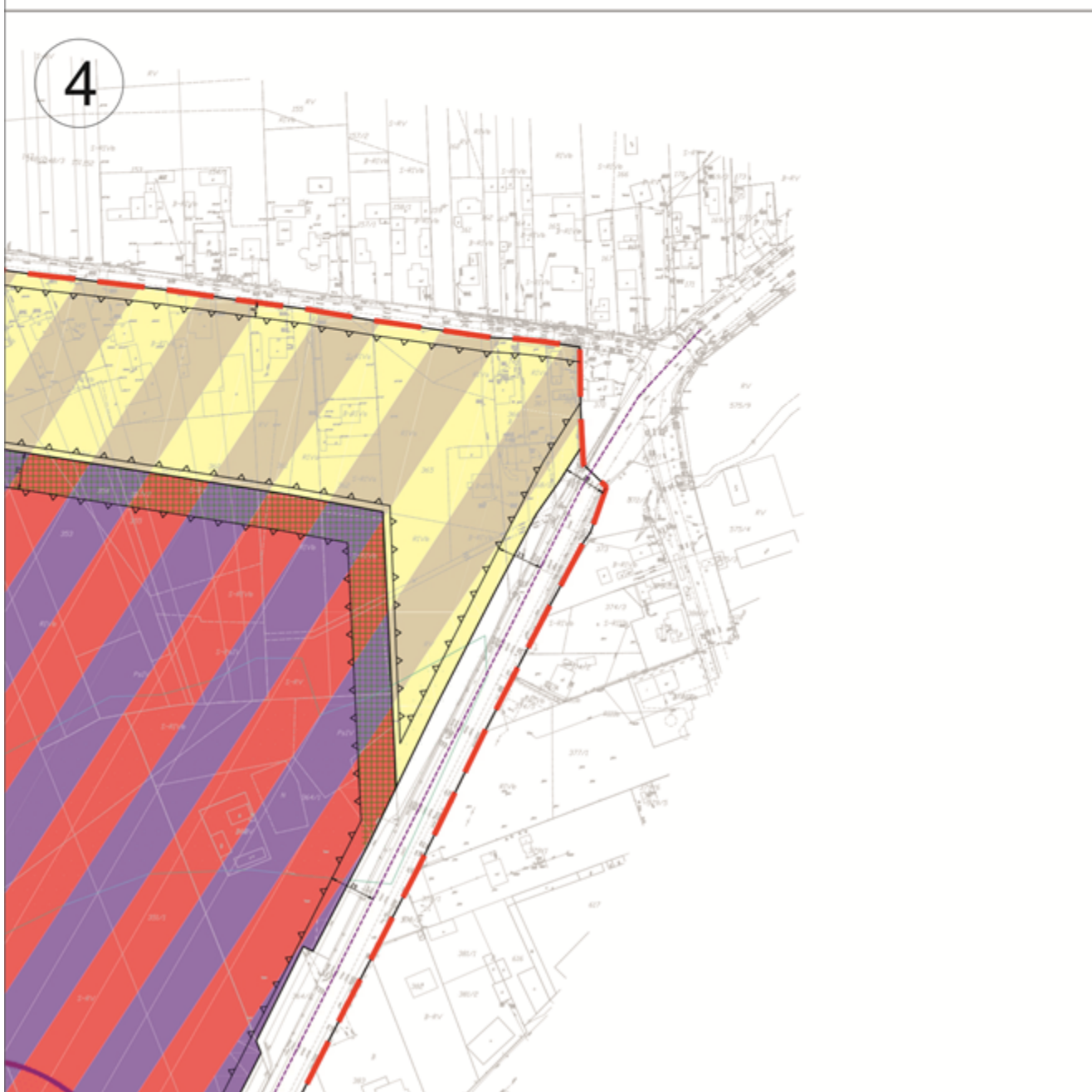
A N Z A G O S P O D A R O
B S Z A R Z E W S I B R



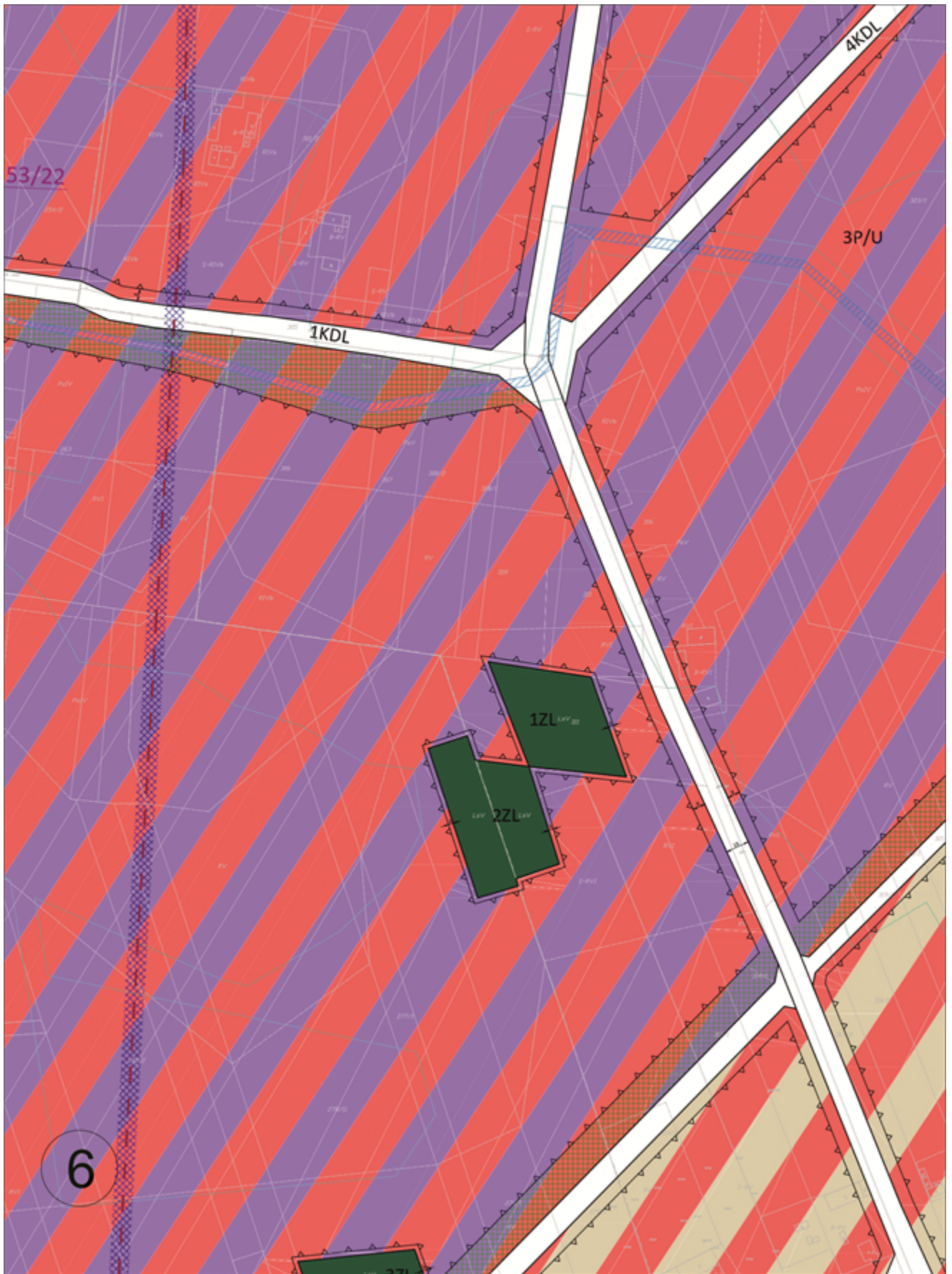
W A N I A P R Z E S T R Z A T O S Z E W I C E I W O

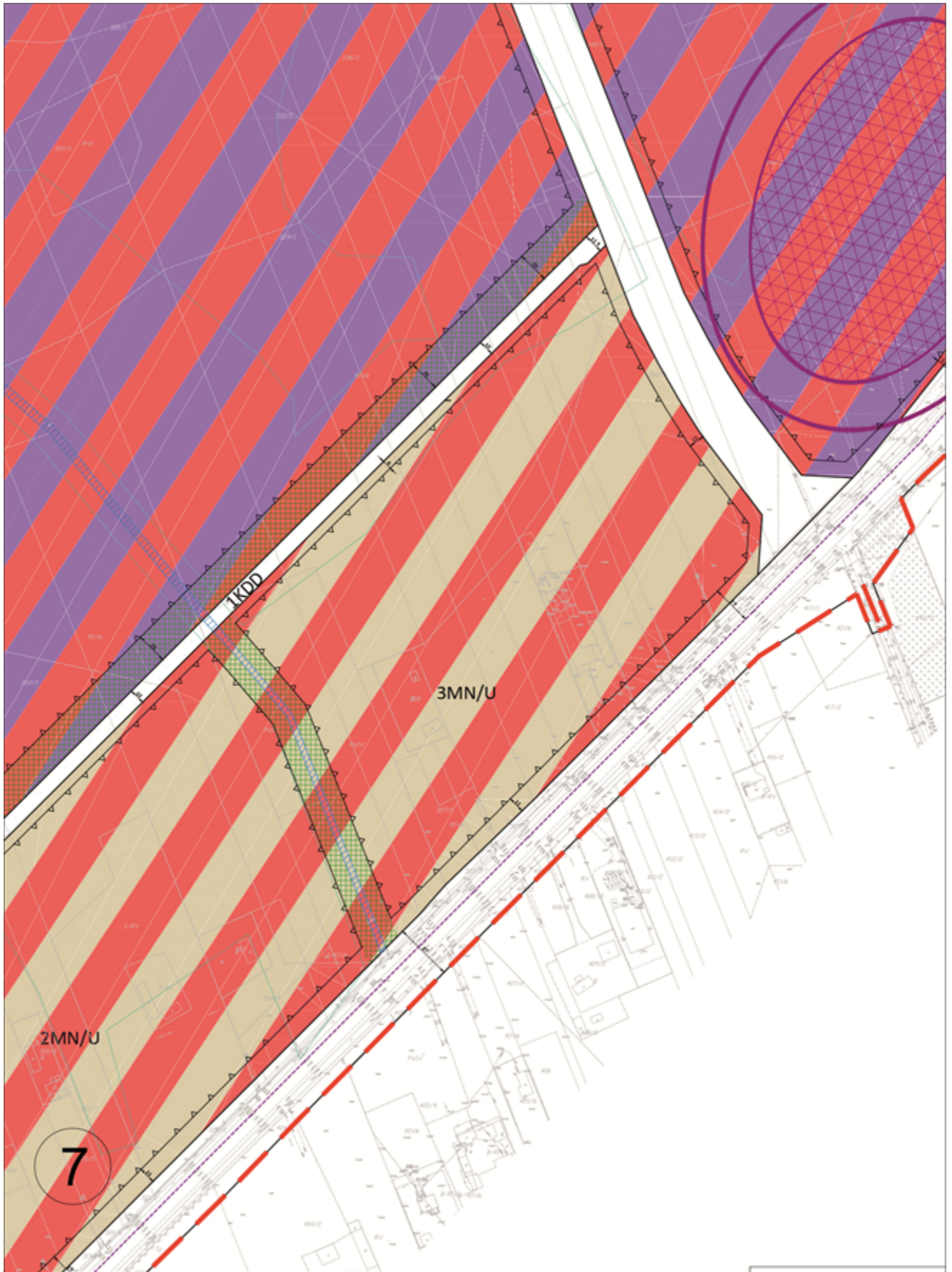


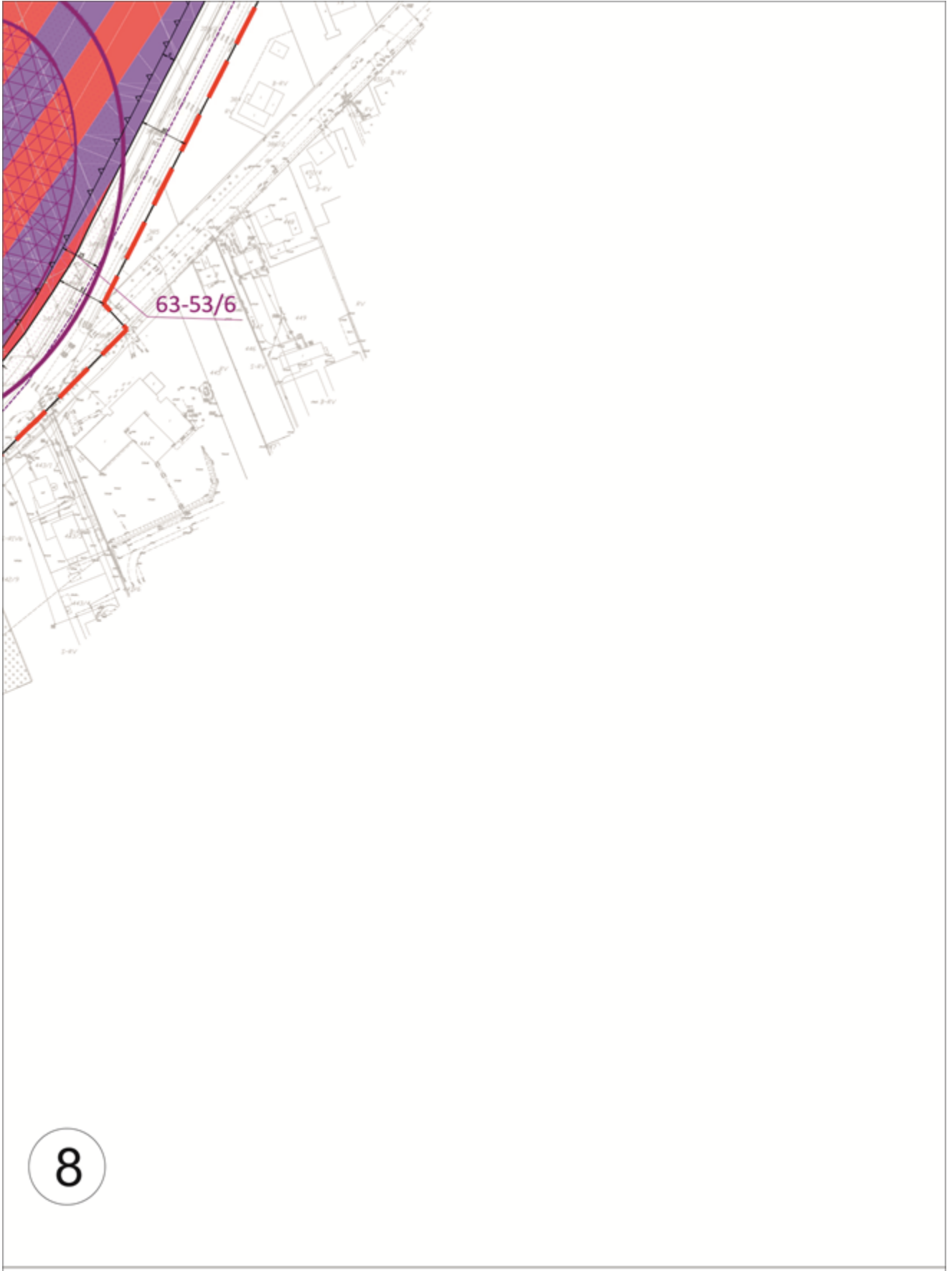
E N N E G O G M I N Y L A B Ł Ę D O W A



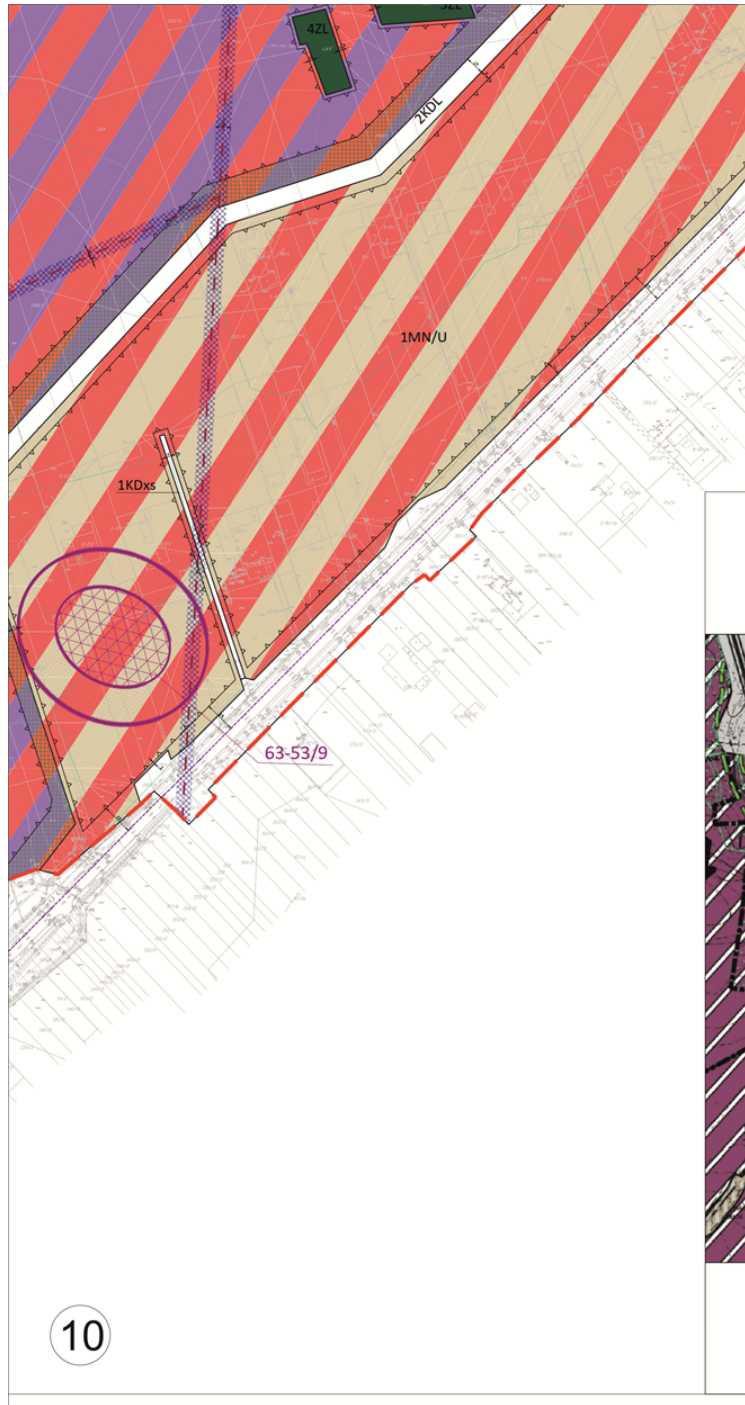

























OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:








OGÓLNE:

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

PRZEZNACZENIE TERENU:

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH LUB OGRODNICZNYCH
-  TEREN ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG
-  TEREN LASU
-  TEREN KOMUNIKACJI:
DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
-  TEREN KOMUNIKACJI:
DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI:
DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI:
DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI:
PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

-  STREFA ZIELENI
-  ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
-  STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
-  TERENY ZMELIOROWANE
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  RÓW MELIORACYJNY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

"autostrada NAZWY WŁASNE
Bursztynowa"

-  ZEWNĘTRZNA KRAWĘDŹ JEZDNI AUTOSTRADY A1 i DROGI KRAJOWEJ NR 14

12

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 i Wola Błędowa

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 21 lipca 2021 r. do 11 sierpnia 2021 r., uwagi można było składać do dnia 25 sierpnia 2021 r.

§ 2. W ustawowym terminie w trakcie pierwszego wyłożenia 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. W trakcie drugiego wyłożenia w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga, stąd Rada Miejska w Strykowie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

**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 I WOLA
BŁĘDOWA**

- 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 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	9		
1.	01.04.2021 r.	Osoby fizyczne	Nieruchomości w granicach terenów MN/U	W § 16 ust 1 pkt 5 prosimy o dopuszczenie również innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej np. bliźniaczej lub szeregowej.	MN/U			Uwaga częściowo została uwzględniona (w zakresie zabudowy bliźniaczej). Nie uwzględniona natomiast w zakresie zabudowy szeregowej.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-

od 21 lipca 2021 r. do 11 sierpnia 2021 r., spływ uwag do 25 sierpnia 2021 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 25 sierpnia 2021 r., do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

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 i Wola Błędowa 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. Przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny m.in.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, produkcyjno-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 i Wola Błędowa**

1.Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 233 ha, w skład którego wchodzi tereny części wsi Bratoszewice i Woli Błędowej. Granicę obszaru opracowania, począwszy od strony zachodniej stanowią: autostrada A1, droga krajowa nr 14, drogi gminne oraz linia kolejowa nr 15.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr L/382/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice i Wola Błędowa.

3.W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2019 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: P-U - tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usług, a także RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Przez część obszaru zgodnie ze Studium przebiega ciąg ekologiczny.

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 i Wola Błędowa”,

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

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 i Wola Błędowa 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 13 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 5 kwietnia 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 13 lipca 2021 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 21 lipca 2021 r. do 11 sierpnia 2021 r., dyskusji publicznej w dniu 3 sierpnia 2021 r. oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 25 sierpnia 2021 r.

8.W trakcie sporządzania 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 i Wola Błędowa w ustawowym terminie wpłynęło 14 pism od instytucji, z czego 11 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania 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 szereg ustaleń ze względu na występowanie strefy ochrony archeologicznej oraz stanowisk archeologicznych. 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. Miejscowy plan 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 funkcje usługowe lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ale także zabudowę mieszkaniową jednorodzinna lub usługową. 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 i Wola Błędowa 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 sąsiedztwie miasta Strykowa i graniczenia z drogą krajową nr 14 oraz autostradą A1. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi funkcji usługowo-produkcyjnej. Obszar opracowania, ze względu na usytuowanie w granicach układu komunikacyjnego jest ograniczony przestrzennie, co przekładać się będzie na ograniczone możliwości niekontrolowanego poszerzania się projektowanych funkcji. 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 i Wola Błędowa ma dostępność transportu zbiorowego.

Miejscowy plan obejmuje w większości tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem obiektów usługowych lub produkcyjnych, składów i magazynów.

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”. 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 i Wola Błędowa jest jednym z tych planów miejscowych, a zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju.

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie

skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice i Wola Błędowa”. 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 Strykowa, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej 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 i Wola Błędowa 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 wprowadzenie zabudowy usług lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

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