

**UCHWAŁA NR LII/466/2022
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 11 kwietnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kielmina, Niesułków, Sierźnia, Smolice, Swędów, Warszewice oraz Wola Błędowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXXI/308/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kielmina, Niesułków, Sierźnia, Smolice, Swędów, Warszewice oraz Wola Błędowa, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r., częściowo zmienionej uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Strykowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kielmina, Niesułków, Sierźnia, Smolice, Swędów, Warszewice oraz Wola Błędowa, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzonego w skali 1 : 1000, składającego się z 11 arkuszy;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak wykusze, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku 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;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach planu o tym samym przeznaczeniu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) **usługach**, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – należy przez to rozumieć szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowe i uzdrowiskowe, obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 6) rząd drzew.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonej symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **U**;
- 4) tereny usług publicznych, oznaczonych symbolem **Up**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem **RM**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem **ZP**;
- 8) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 9) tereny dróg publicznych: tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczonych symbolem **KDZ**;

- 10) teren dróg publicznych: teren drogi publicznej lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych: tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające:

- 1) teren zabudowy usługowej **1U**, jako przeznaczonego na budowę i utrzymanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;
- 2) tereny usług publicznych **1Up-7Up**, jako przeznaczonych na:
 - a) publicznie dostępne samorządowe instytucje kultury,
 - b) publicznie dostępne samorządowe obiekty sportowe;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **1MN/U** jako przeznaczony na publicznie dostępne samorządowe instytucje kultury;
- 4) tereny zieleni urządzonej **1ZP-3ZP**, jako publicznie dostępne samorządowe parki;
- 5) tereny dróg publicznych **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** jako przeznaczonych na drogi publiczne.

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

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

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się możliwość budowy obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zielen, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz utrzymaniem czystości i porządku na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów ulic dojazdowych;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu – nieprzekraczająca 70,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska; ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych;
- 4) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachów i nachylenia połaci dotyczą dachu nad główną bryłą budynku; nie dotyczą dachów nad drugorzędnymi bryłami budynku oraz zadaszeń elementów budynku m.in. takich jak: lukarny, wieżyczki, balkony, tarasy, wykusze, oranżerie,
 - b) nakazuje się stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych budynków na działce budowlanej,

c) w zakresie kolorystyki budynków:

- nakazuje się stosowanie ujednoliconej kolorystyki budynków na działce budowlanej,
- na dachach zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów oraz koloru zielonego, niebieskiego i fioletowego,
- na powierzchniach ścian elewacji tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie jasnych pastelowych kolorów; dopuszcza się zastosowanie intensywnych kolorów na nie więcej niż 30% powierzchni ścian elewacji; drewno, cegła licowa i kamień mogą być stosowane w ich naturalnych kolorach;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejsza niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) określonego w pkt 5 wymogu nie stosuje się do działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) zakaz lokalizacji:

a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu,

c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:

- uzbrojenia terenu, w tym dróg,
- poboru wód podziemnych oraz wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
- parkingów i zespołów parkingów,
- gospodarowania wodą w rolnictwie,

d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z uwzględnieniem zabudowy mogącej powstać na terenach zgodnie z ustaleniami planu;

3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

4) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;

6) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 401, Niecka Łódzka, nr 402 Stryków i nr 403 Międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie, w obrębie których położony jest obszar objęty planem, poprzez:

a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,

b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4,

- c) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - d) nakaz zachowania rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu; zakazuje się lokalizacji zabudowy w odległości 5 metrów od osi przebiegu rowu melioracyjnego. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów w sposób niepogarszający warunków przepływu wód,
 - e) nakaz zachowania zbiorników wodnych oznaczonych na rysunku planu; zakazuje się lokalizacji zabudowy w odległości 5 metrów od granicy zbiornika wodnego;
- 7) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
- a) respektowanie zakazu pkt 2 lit. d,
 - b) respektowanie zakazu §13 pkt 2 lit. a;
- 9) ochronę ekspozycji zespołu folwarcznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w granicach terenów **7Up** i **4KDZ**, poprzez:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, budynków i instalacji przesłaniających widok na zespół,
 - b) respektowanie ustaleń dotyczących warunków lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2ZP**, **3R**, **3KDZ**, **5KDD**, zlokalizowanych w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 11) ochronę rzędu drzew, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego w obrębie terenu **1ZP** poprzez nakaz zachowania.

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

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

- 1) obszarami przestrzeni publicznych są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **1MN/U**, zabudowy usługowej **1U**, usług publicznych **2Up**, **4Up- 7Up**;
- 2) przestrzeniami publicznymi są:
 - a) tereny dróg publicznych: tereny dróg publicznych - zbiorczych **1KDZ-4KDZ**, teren drogi publicznej - lokalnej **1KDL**, tereny dróg publicznych - dojazdowych **1KDD -8KDD**,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **1MN/U**,
 - c) teren zabudowy usługowej **1U**,
 - d) tereny usług publicznych **1Up-7Up**,
 - e) tereny zieleni urządzonej **1ZP-4ZP**;
- 3) dla przestrzeni publicznych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustalenia pkt 4;
- 4) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym:
 - a) dla lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustalenia pkt 4 lit. d,
 - b) nowe budynki na działce budowlanej nakazuje się sytuować przyjmując, że nie mogą one powodować przesłaniania okien budynku z parapetem na wysokości 1,0 m od poziomu terenu, który będzie usytuowany na sąsiedniej działce budowlanej w odległości 4,0 m od granicy działki budowlanej;
- 4) w stosunku do budynków istniejących:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, w tym z zachowaniem ich funkcji, zgodnie z wskaźnikami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonymi w planie,
 - b) przy rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów oraz wysokości budynku niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone w planie linie zabudowy nieprzekraczalne, przy czym rozbudowa nie może powodować zbliżenia budynku do linii rozgraniczających tereny dróg publicznych; ograniczenie nie dotyczy docieplenia budynków,
 - d) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m; nadbudowa i rozbudowa musi respektować wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. Wymogów w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie ustala się – nie występują w obszarze.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustaleń w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości; do podziałów nieruchomości mają zastosowanie wyłącznie wymogi uchwały w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) warunki kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w których zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew, z wyjątkiem drzew owocowych osiągających wysokość 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu,
 - c) tworzenia hałd i nasypów;

- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w pkt 2, związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV; w przypadku likwidacji lub skablowania linii, nie mają zastosowania;
- 4) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, a w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 5) ograniczenia związane z przebiegiem rowu melioracyjnego, w obrębie którego obowiązują ustalenia §7 pkt 6 lit. d.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dla obsługi obszaru oraz powiązania z układem zewnętrznym, ustala się:

- 1) rozbudowę i przebudowę układu drogowego zgodnie z parametrami oraz klasyfikacją dróg zawartymi na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) tereny dróg publicznych zbiorczych – KDZ,
 - b) tereny dróg publicznych lokalnych – KDL,
 - c) tereny dróg publicznych dojazdowych – KDD,
 - d) drogi położone poza obszarem;
- 3) obsługę obszaru i terenów wchodzących w jego skład z:
 - a) terenów dróg publicznych zbiorczych – KDZ,
 - b) terenów dróg publicznych lokalnych – KDL,
 - c) terenów dróg publicznych dojazdowych – KDD,
 - d) dróg położonych poza obszarem.

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

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

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkańców – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla pracowników – 1 miejsce na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla pozostałych osób – 1 miejsce na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt lub lokal;
- 2) na każde 4 miejsca do parkowania samochodów osobowych nakazuje się urządzić 1 miejsce dla rowerów.

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

- 1) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15;
- 2) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40;
- 3) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;
- 4) 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

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

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

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

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy lub rozbudowy,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu na terenach dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy nieprzekraczalną, w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenach dróg publicznych,
 - d) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem; zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a - d;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) możliwość rozbudowy ujęcia wód podziemnych oraz stacji uzdatniania wód podziemnych zlokalizowanych na terenie **5Up**,
 - b) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę oraz zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
 - d) obowiązek budowy sieci o parametrach umożliwiających jej wykorzystanie dla celów przeciwpożarowych,
 - e) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych; rozwiązania indywidualne dopuszcza się do stosowania wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, gospodarowania wodami oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnych: Ø150 mm,
 - ciśnieniowych: Ø60 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalną średnicę przewodów kanalizacji deszczowej: Ø150 mm,

- c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania; obowiązuje odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-i:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - d) możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych poza działkę budowlaną do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych lub ziemi,
 - e) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg: do ziemi na tereny nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) obowiązek, przed odprowadzeniem, podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - h) dopuszcza się wykorzystanie rowów melioracyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - i) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) nakaz budowy sieci o parametrach zapewniających możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - c) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: Ø32 mm,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) możliwość budowy sieci ciepłej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania sprawności ciepłej, minimalne wymogi sezonowej efektywności energetycznej oraz wielkości emisji zanieczyszczeń określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym, przy czym napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV nakazuje się lokalizować wyłącznie w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych,
 - c) wyznacza się granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3;
- 8) w zakresie energetyki odnawialnej:
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu, zastrzeżeniem lit. b,

- b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5kW,
 - c) na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających odbierany przez ptaki i owady efekt lustra wody;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w łącza z sieci telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

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

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

- 1) obowiązuje przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, zgłoszenie, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, do właściwych organów odpowiedzialnych za bezpieczeństwo ruchu lotniczego:
 - a) wojskowego – lokalizacji obiektów o wysokości 50 m i większej,
 - b) cywilnego – lokalizacji obiektów o wysokości 100 m i większej;
- 2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w §15 pkt 2;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z warunkami określonymi w §14 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.

§ 18. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o oznaczeniu MN, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,75;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 11,0 m,

b) pozostałych budynków: 6,0 m;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie ochrony zabytków przepisów nie ustala się.

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

1) minimalna powierzchnia: 900 m²;

2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;

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

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów przyległych dróg publicznych;

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

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

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, o oznaczeniu MN/U, ustala się przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa z zakresu samorządowych instytucji kultury.

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

1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;

2) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,60;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych: 11,0 m,

b) pozostałych budynków: 6,0 m;

6) dachy strome o nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) w zakresie ochrony zabytków przepisów nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

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

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

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, o oznaczeniu **U**, ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa usługowa z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;
- 2) obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,45;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,90;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: 12,0 m,
 - c) pozostała zabudowa służąca obsłudze zgodnej z przeznaczeniem terenu: 15,0 m;
- 6) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, teren nie podlega ochronie;
- 2) dla terenów w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3;
- 3) w zakresie ochrony zabytków przepisów nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów przyległych dróg gminnych lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

§ 22. 1. Dla terenów usług publicznych, o oznaczeniu **Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu samorządowej instytucji kultury,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej,
 - c) zabudowa usługowa z zakresu placówek opiekuńczo-wychowawczych,
 - d) obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, dla terenu **5Up**: obiekty i urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu **2Up**: 0,20,
 - b) dla pozostałych terenów: 0,50;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu **2Up**: 70%,
 - b) dla pozostałych terenów: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych na terenie **2Up**: 9,0 m,
 - b) budynków usługowych na pozostałych terenach: 11,0 m,
 - c) pozostałych budynków: 6,0 m;
- 6) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, w obrębie terenu **7Up**, obowiązują ustalenia §7 pkt 9.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów przyległych dróg gminnych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

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

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dla terenów **1R** i **2R**: zabudowa zagrodowa,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

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

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) dla terenu **3R** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dla terenów **1R** i **2R**:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,4;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 12,0 m,
 - budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - pozostałych budynków: 6,0 m;
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dla terenu **3R**: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie: gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 2) dla terenu **2R** obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §7 pkt 6 lit. d i e;
- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny klasyfikuje się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przyległych terenów dróg publicznych lokalnych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0,01%.

§ 24. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 12,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - c) pozostałych budynków: 6,0 m;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny klasyfikuje się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przyległych terenów dróg publicznych lokalnych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

§ 25. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem **ZP**, ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zieleni urządzonej - park wiejski;
- 2) cieki i zbiorniki wodne;

- 3) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) zabudowa o funkcji gospodarczej związana z utrzymaniem porządku na terenie działki budowlanej.

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

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią o charakterze parkowym;
- 2) powierzchnia zajęta pod urządzenia sportowo-rekreacyjne nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,10;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,10;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku: 1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, ustala się:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny klasyfikuje się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dla terenu **1ZP** i **3ZP**, w zasięgu zbiornika wodnego, obowiązują ustalenia §7 pkt 6 lit. e;
- 3) dla terenu **1ZP** w zasięgu rzędu drzew, obowiązują ustalenia §7 pkt. 11.

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

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przyległych terenów dróg publicznych lokalnych;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów – potrzeby nie występują.

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

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0,01%.

§ 26. 1. Dla terenu lasu, o oznaczeniu **ZL**, ustala się przeznaczenie:

- 1) lasy;
- 2) cieki i zbiorniki wodne.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury obiektów infrastruktury technicznej i ochrony przeciwpożarowej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 100%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, ustala się:

- 1) w obrębie rowu melioracyjnego, obowiązują ustalenia §7 pkt 6 lit. d;
- 2) w obrębie zbiornika wodnego, obowiązują ustalenia §7 pkt 6 lit. e;

- 3) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z dróg publicznych lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp.
7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0,01%.

§ 27. 1. Dla terenów dróg publicznych - zbiorczych, oznaczonych symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy zbiorczej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:

- a) **1KDZ** – od 8,0 m do 10,6 m,
- b) **2KDZ** – 2,0 m,
- c) **3KDZ** – od 0,0 m do 18,2 m,
- d) **4KDZ** – od 0,0 m do 3,0 m;

- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, ustala się:

- 1) dla terenu **2KDZ** w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, w obrębie terenu **4KDZ**, obowiązują ustalenia §7 pkt. 9.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod drogi zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

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

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

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0,01%.

§ 28. 1. Dla terenu drogi publicznej - lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: 6,0 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie ustala się.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod drogi zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

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

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

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0,01%.

§ 29. 1. Dla terenów dróg publicznych - dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:

a) **1KDD** – od 14,0 m do 40,7 m,

b) **2KDD** – od 12,0 m do 32,0 m,

c) **3KDD** – 4,5 m,

d) **4KDD** – 1 m,

e) **5KDD** – od 0,0 m do 7,0 m,

f) **6KDD** – od 0,0 m do 10,3 m,

g) **7KDD** – od 0,0 m do 13,5 m,

h) **8KDD** – od 6,9 m do 23,0 m;

2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;

3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

4) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie ustala się.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod drogi zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

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

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

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0,01%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 30. Na obszarze traci moc: uchwała Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 263 z dnia 9 września 2009 r. poz. 2313).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

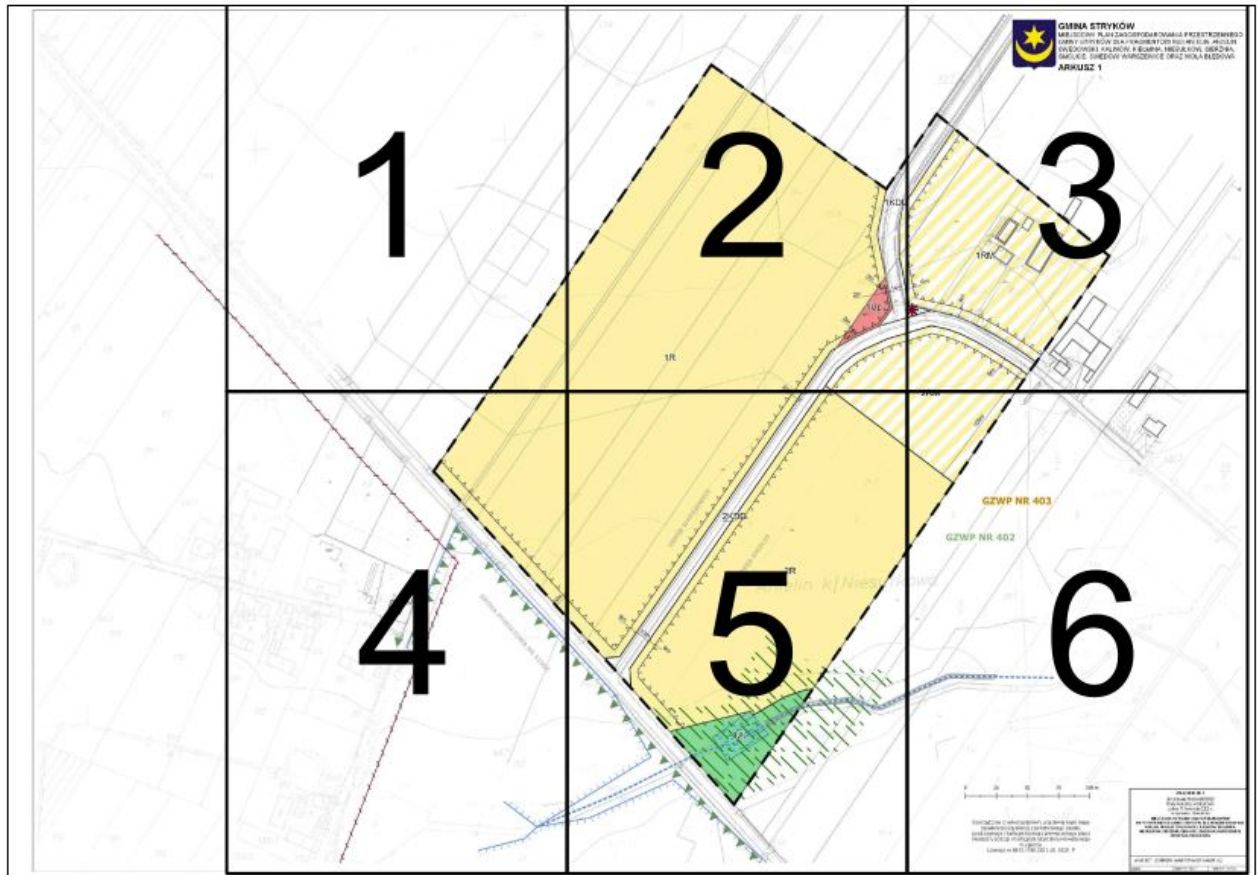
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

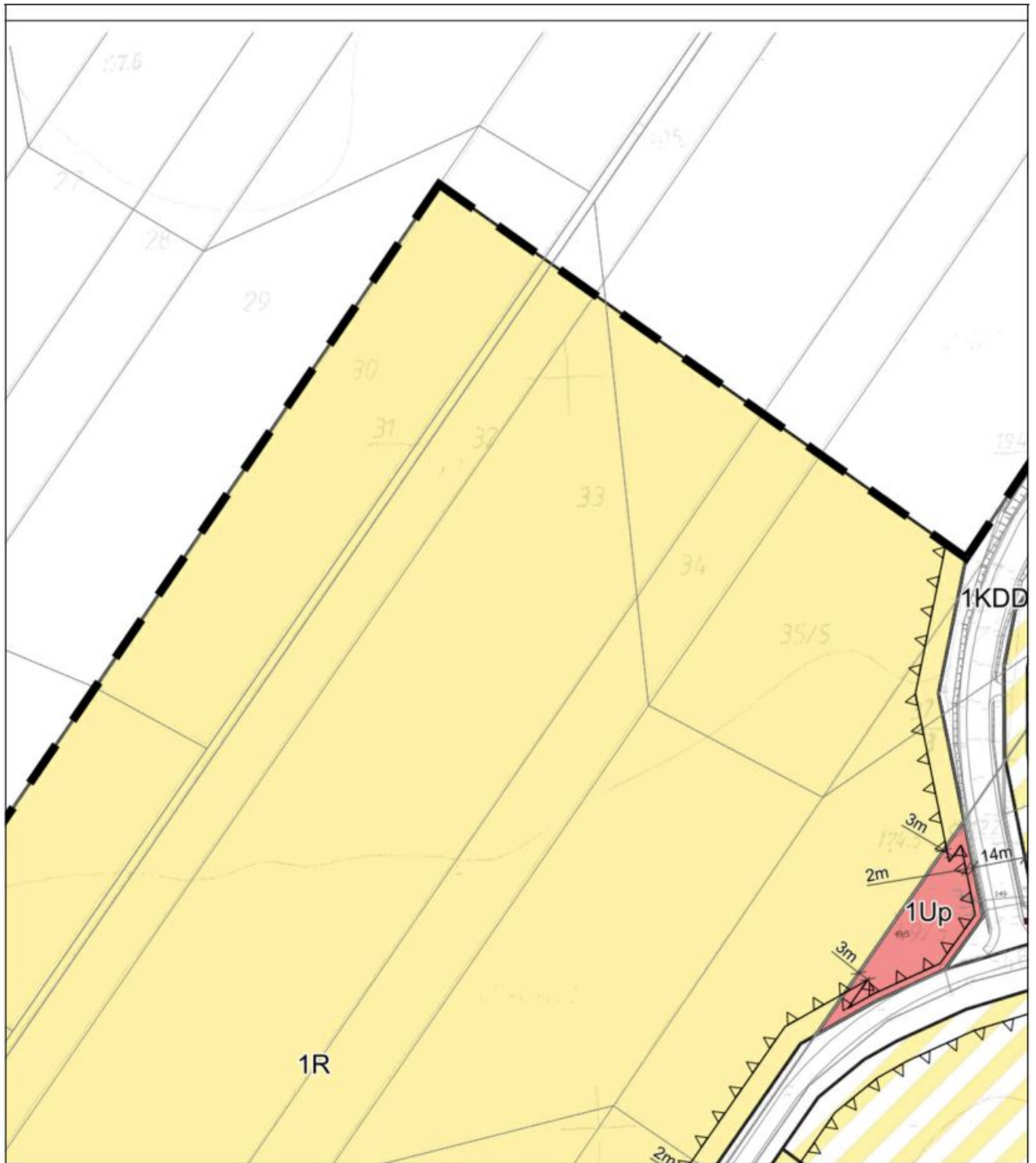
Paweł Kasica

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/466/2022
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 11 kwietnia 2022 r.

Arkusz nr 1





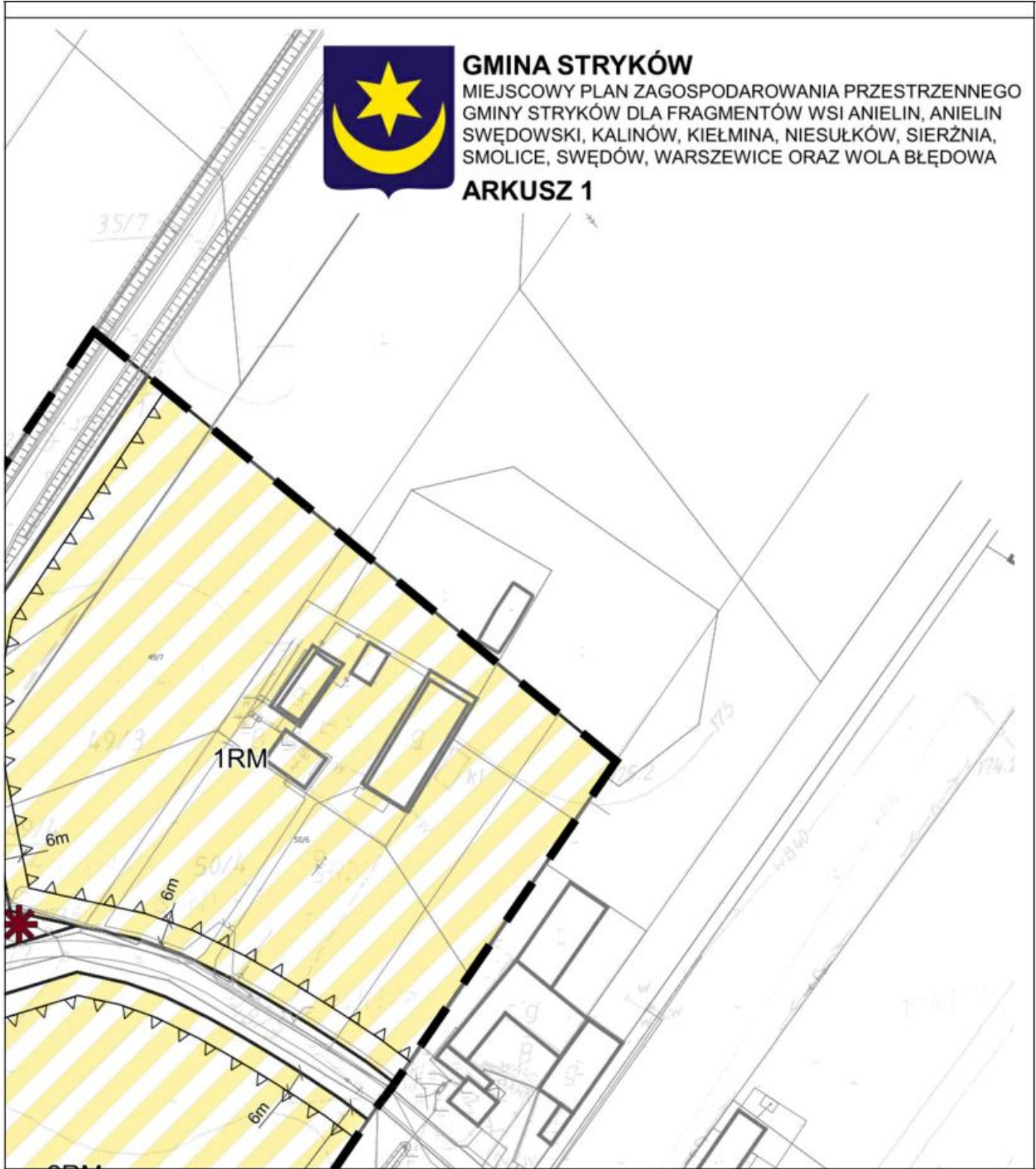


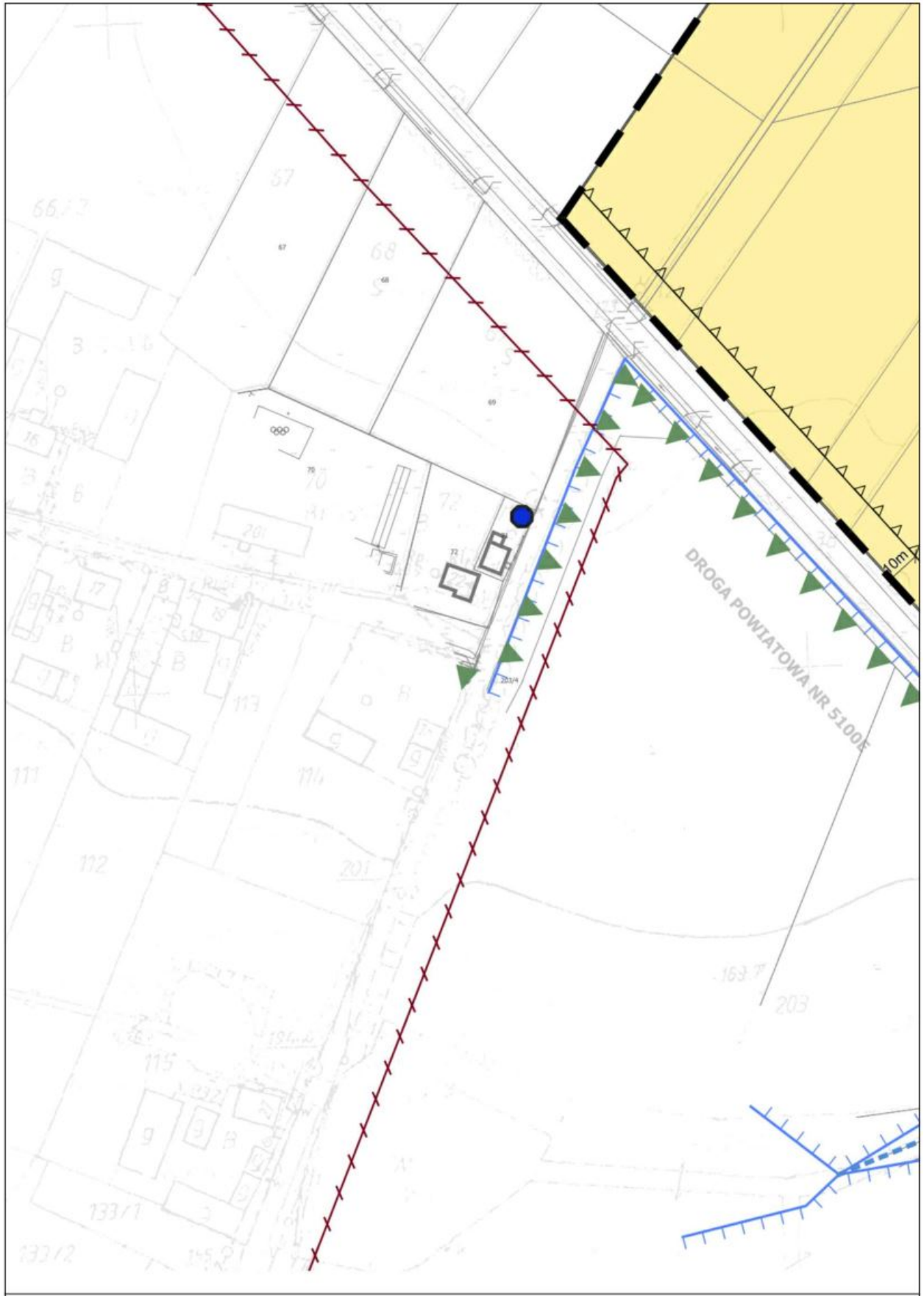


GMINA STRYKÓW

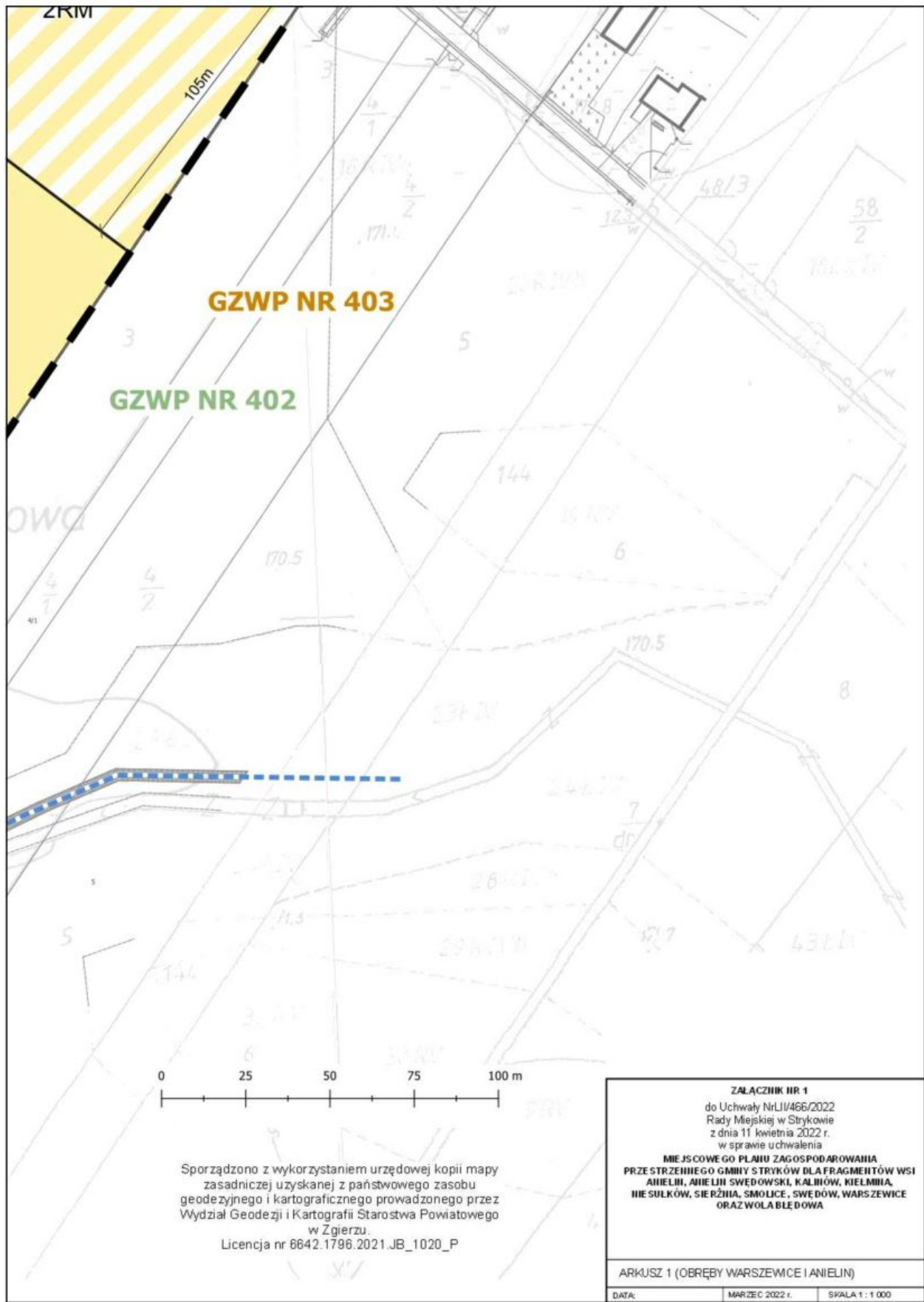
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI ANIELIN, ANIELIN
SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA, NIESUŁKÓW, SIERŻNIA,
SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE ORAZ WOLA BŁĘDOWA

ARKUSZ 1

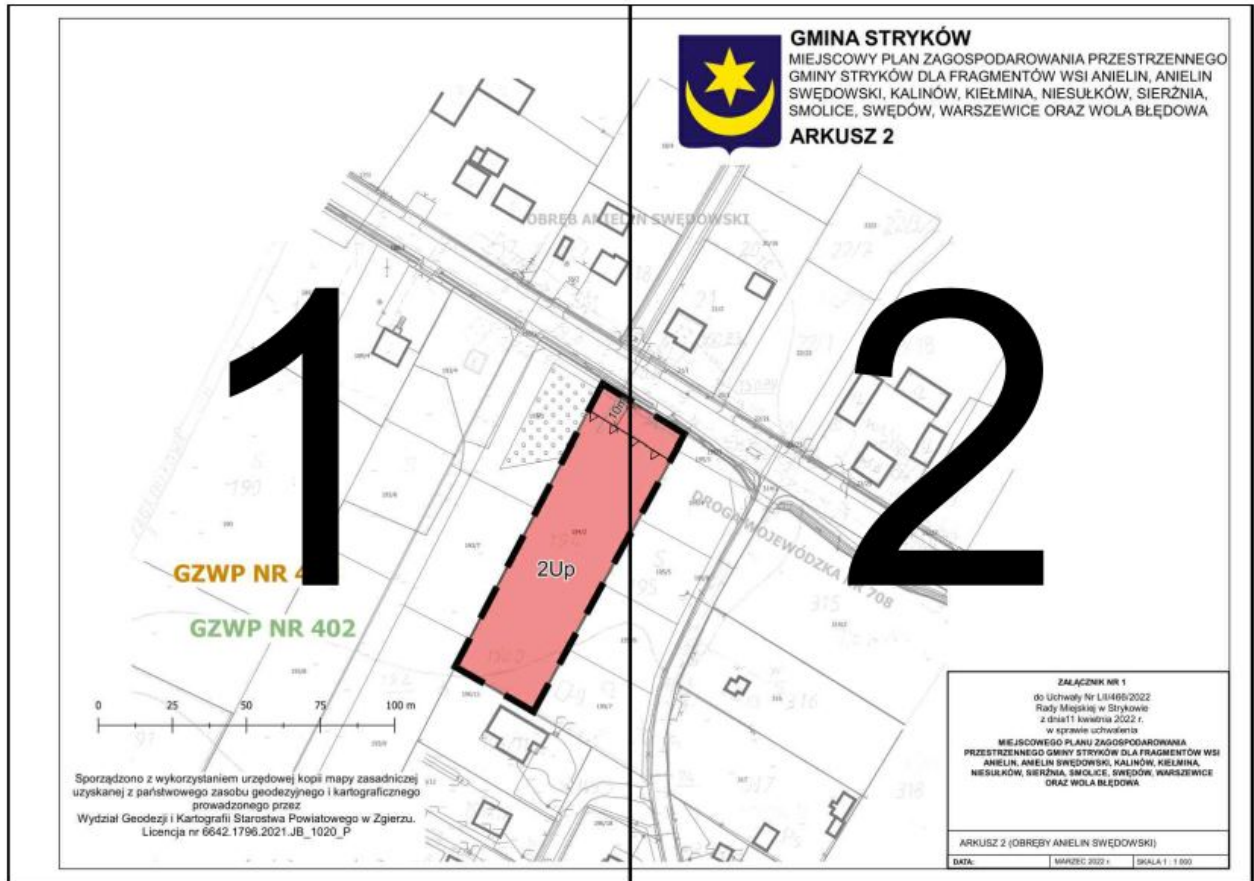


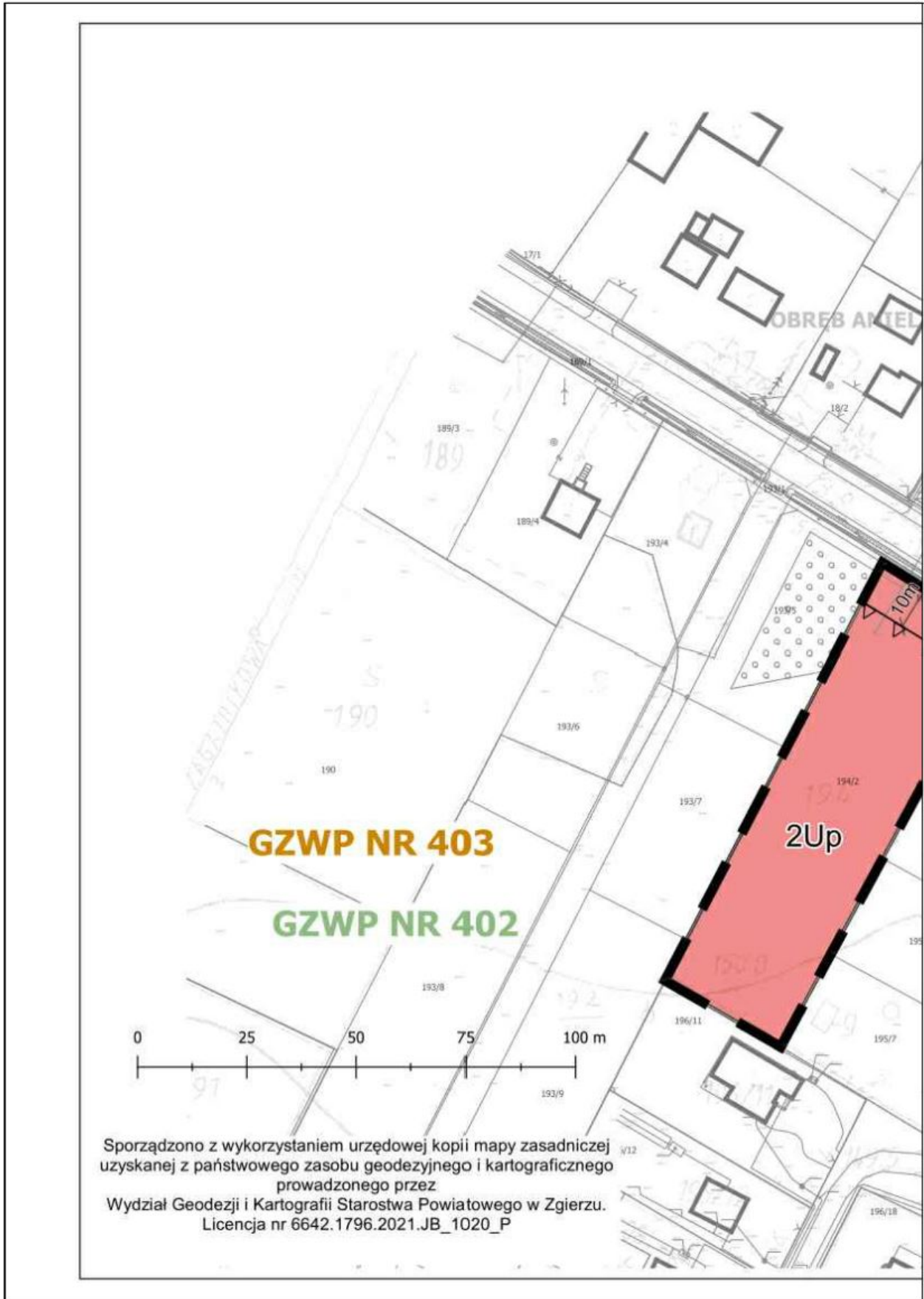






Arkusz nr 2







GMINA STRYKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI ANIELIN, ANIELIN
SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA, NIESUŁKÓW, SIERŻNIA,
SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE ORAZ WOLA BŁĘDOWA

ARKUSZ 2

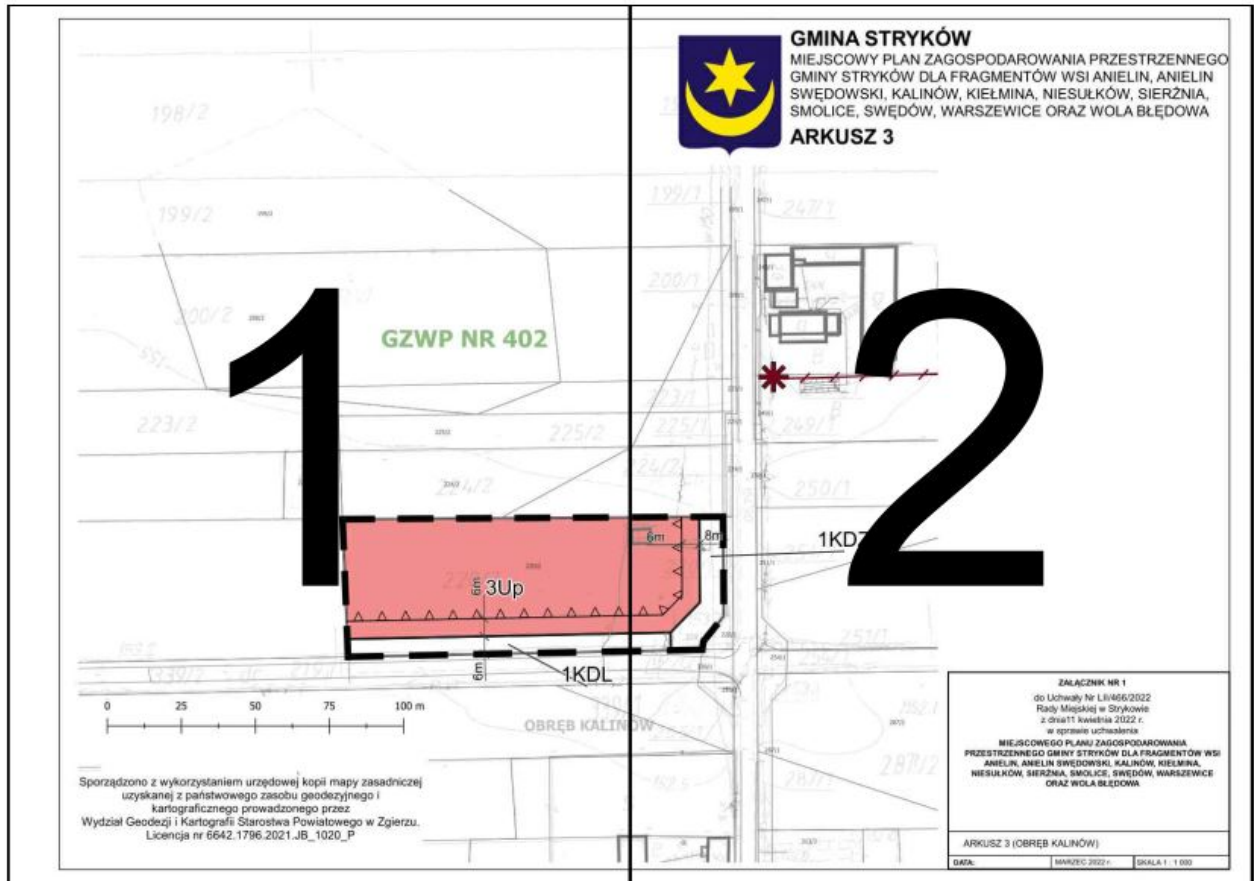


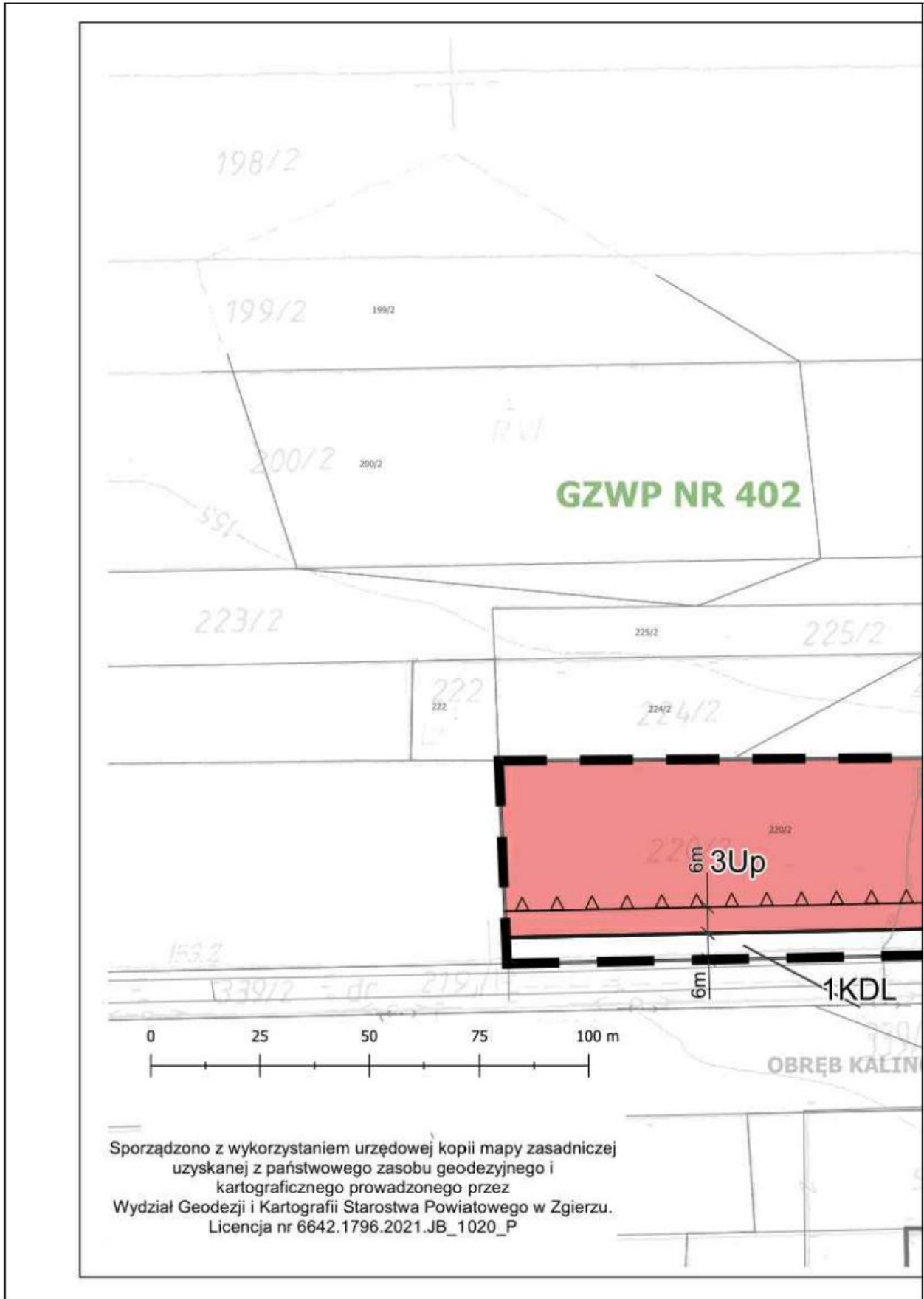
ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr LII/466/2022
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 11 kwietnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI
ANIELIN, ANIELIN SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA,
NIESUŁKÓW, SIERŻNIA, SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE
ORAZ WOLA BŁĘDOWA**

ARKUSZ 2 (OBRĘBY ANIELIN SWĘDOWSKI)

| | | |
|-------|----------------|-----------------|
| DATA: | MARZEC 2022 r. | SKALA 1 : 1 000 |
|-------|----------------|-----------------|

Arkusz nr 3



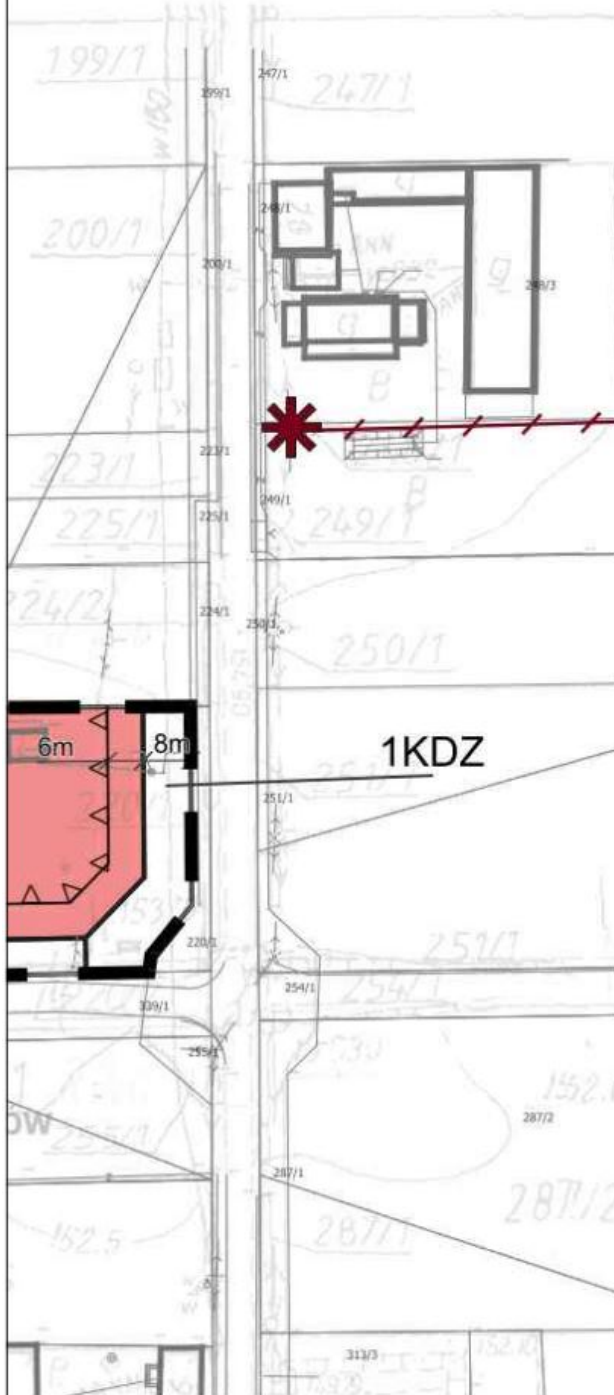




GMINA STRYKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI ANIELIN, ANIELIN
SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIELMINA, NIESUŁKÓW, SIERŻNIA,
SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE ORAZ WOLA BŁĘDOWA

ARKUSZ 3



ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr LII/466/2022
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 11 kwietnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI
ANIELIN, ANIELIN SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIELMINA,
NIESUŁKÓW, SIERŻNIA, SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE
ORAZ WOLA BŁĘDOWA**

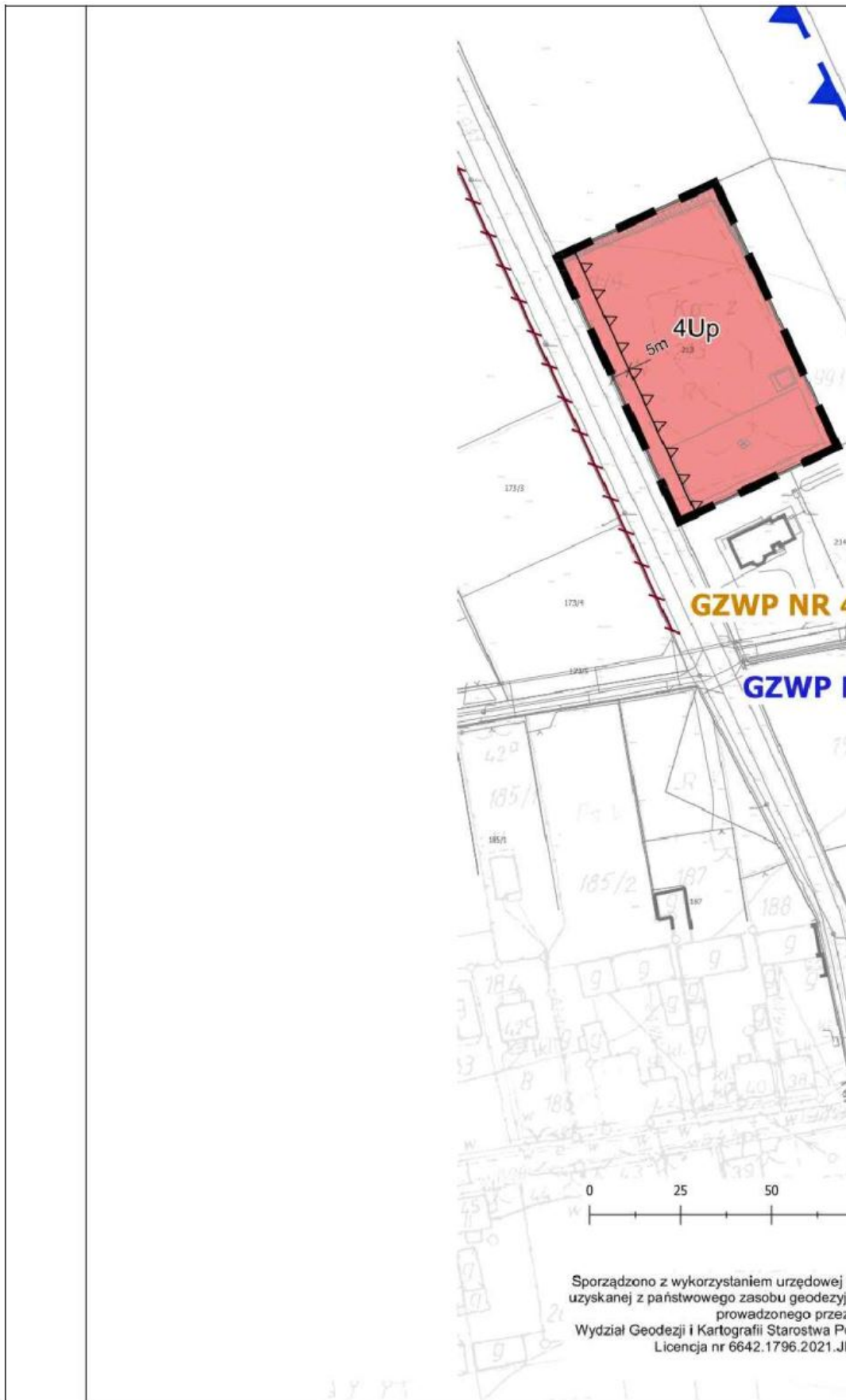
ARKUSZ 3 (OBRĘB KALINÓW)

DATA:

MARZEC 2022 r.

SKALA 1 : 1 000

Arkusz nr 4



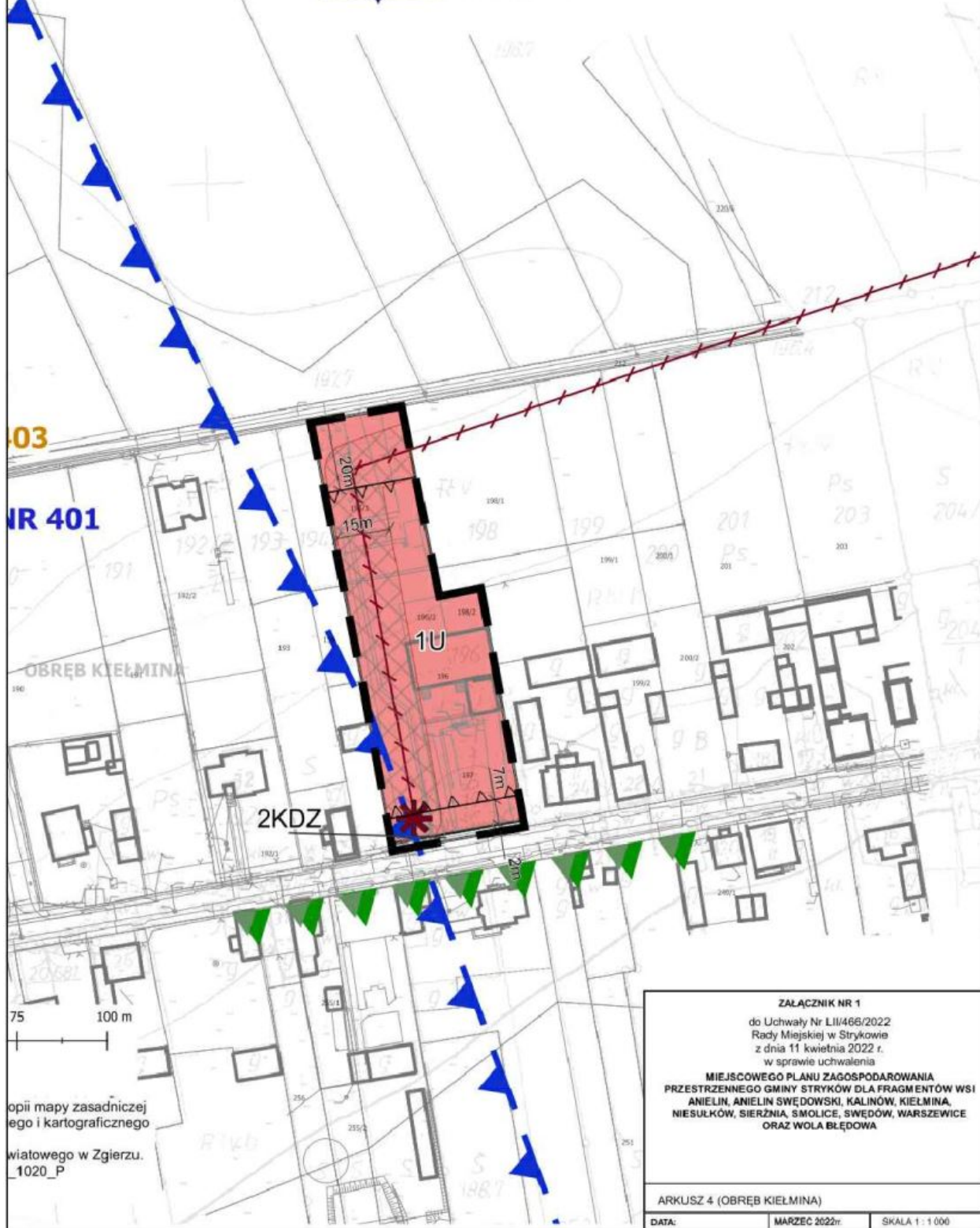
Kielmina



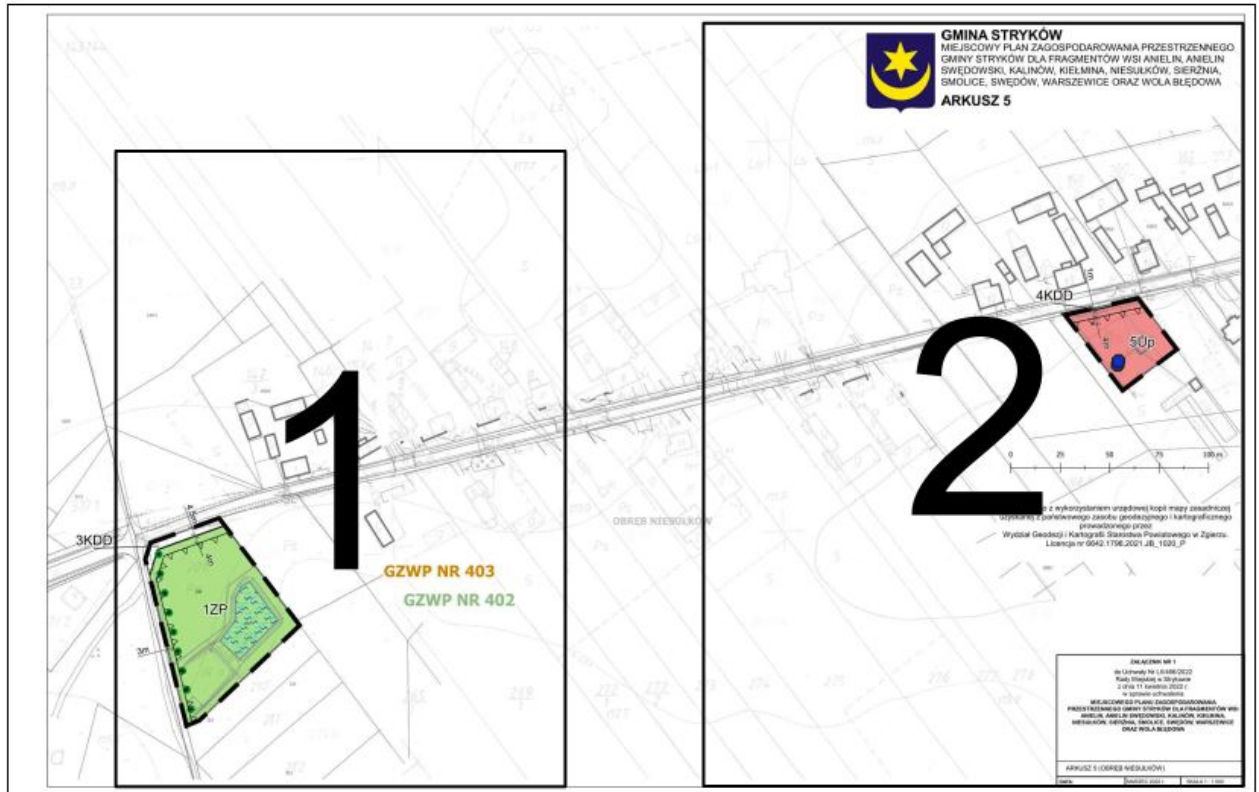
GMINA STRYKÓW

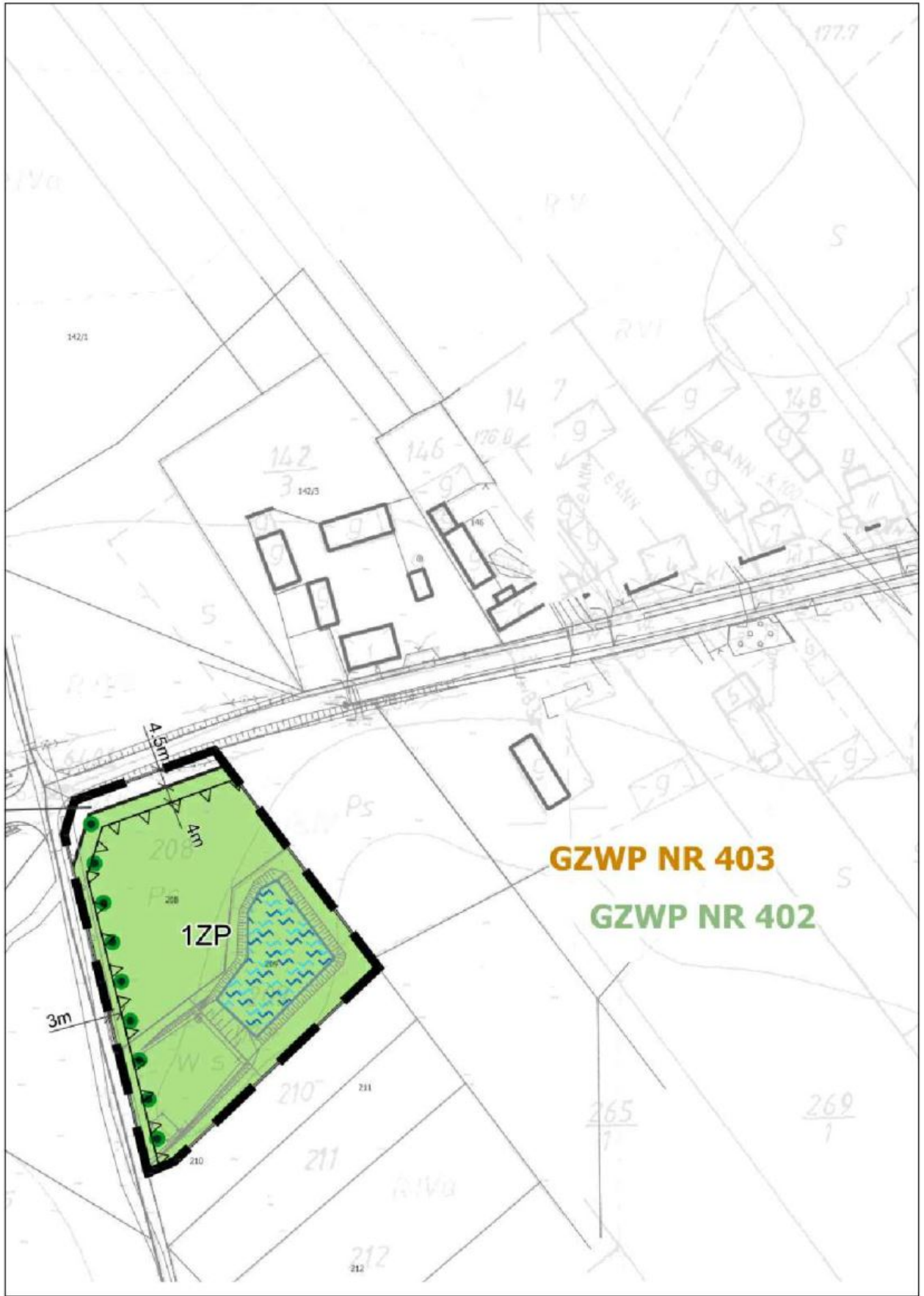
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI ANIELIN, ANIELIN
SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIELMINA, NIESULKÓW, SIERZŃIA,
SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE ORAZ WOLA BŁĘDOWA

ARKUSZ 4



Arkusz nr 5



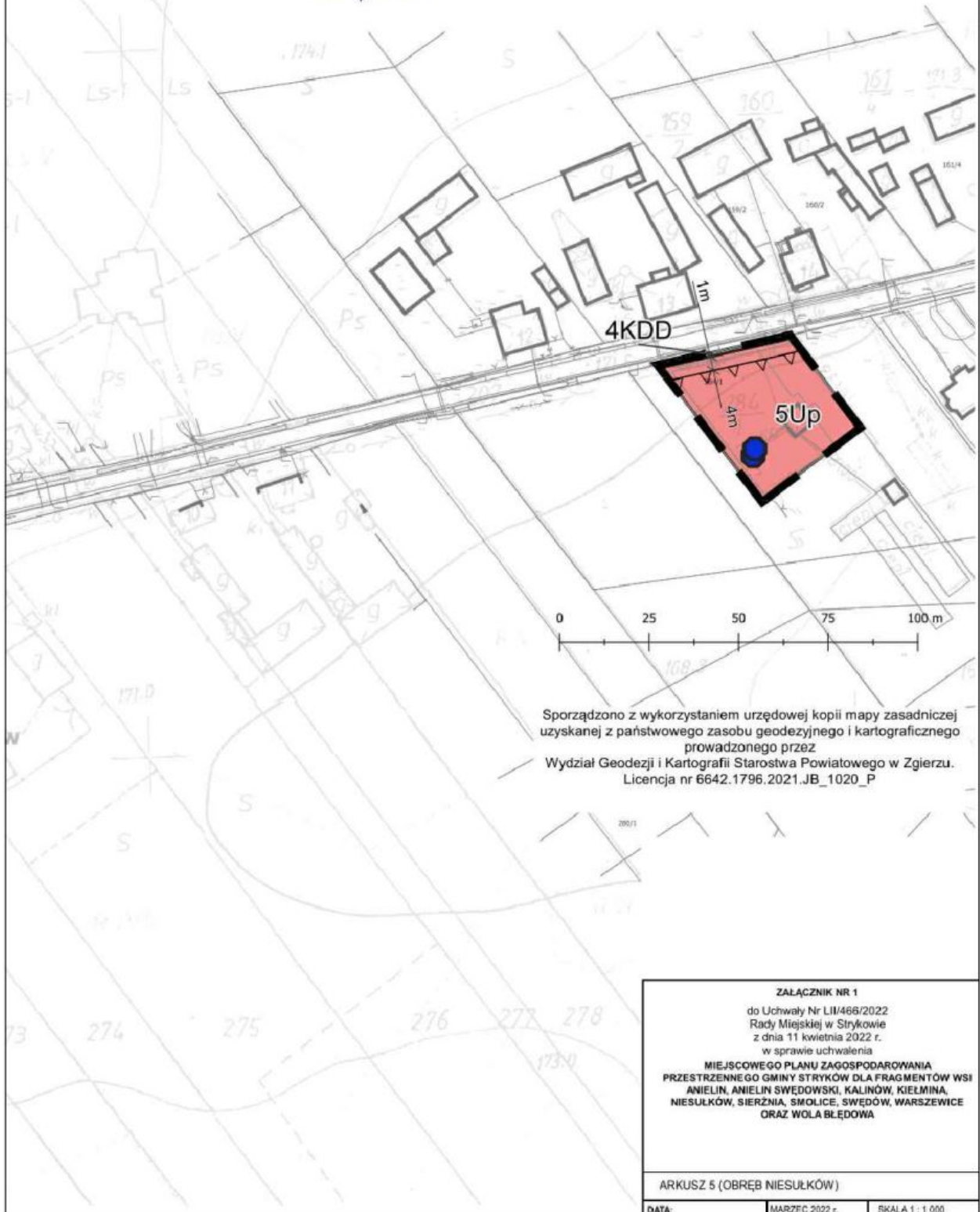




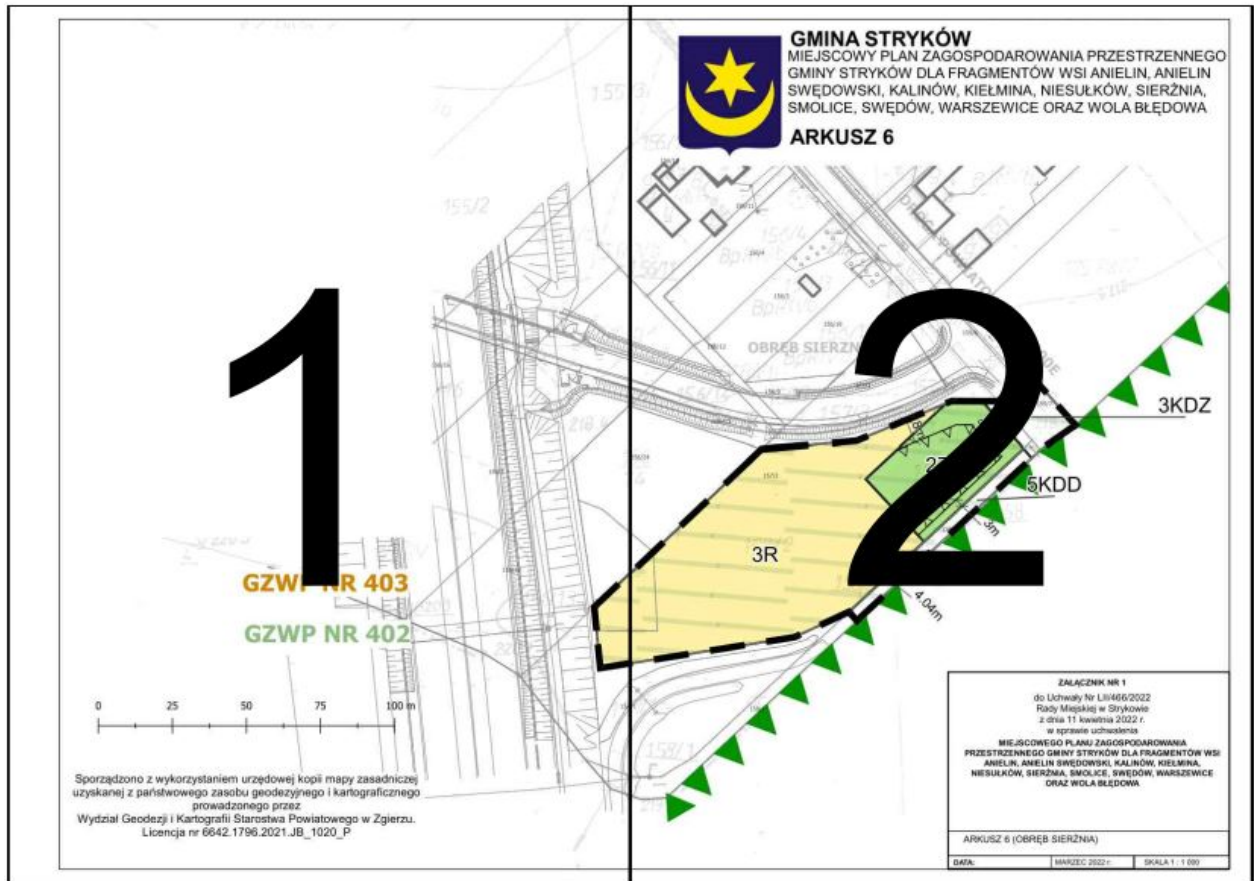
GMINA STRYKÓW

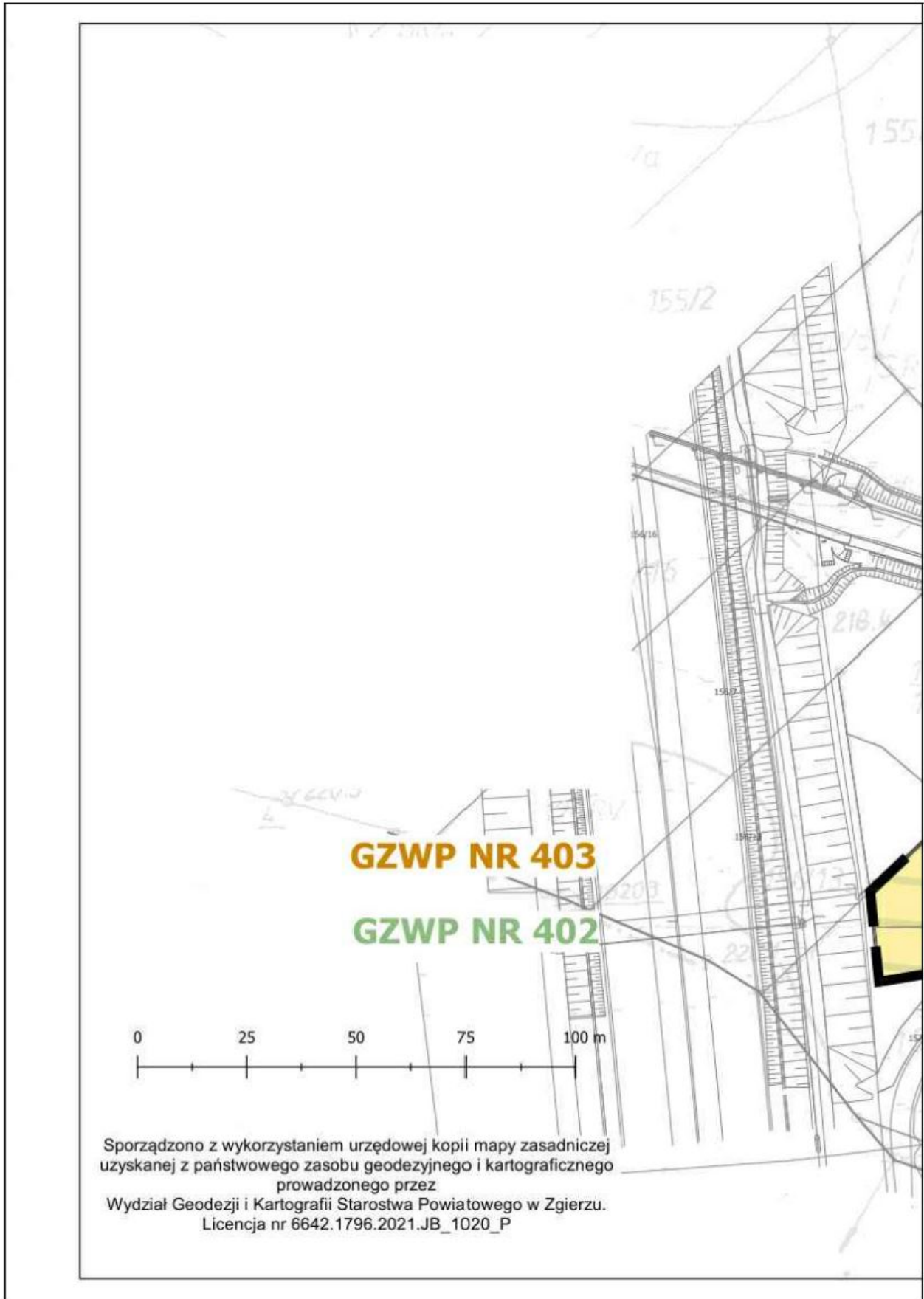
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI ANIELIN, ANIELIN
SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA, NIESUŁKÓW, SIERŻNIA,
SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE ORAZ WOLA BŁĘDOWA

ARKUSZ 5



Arkusz nr 6



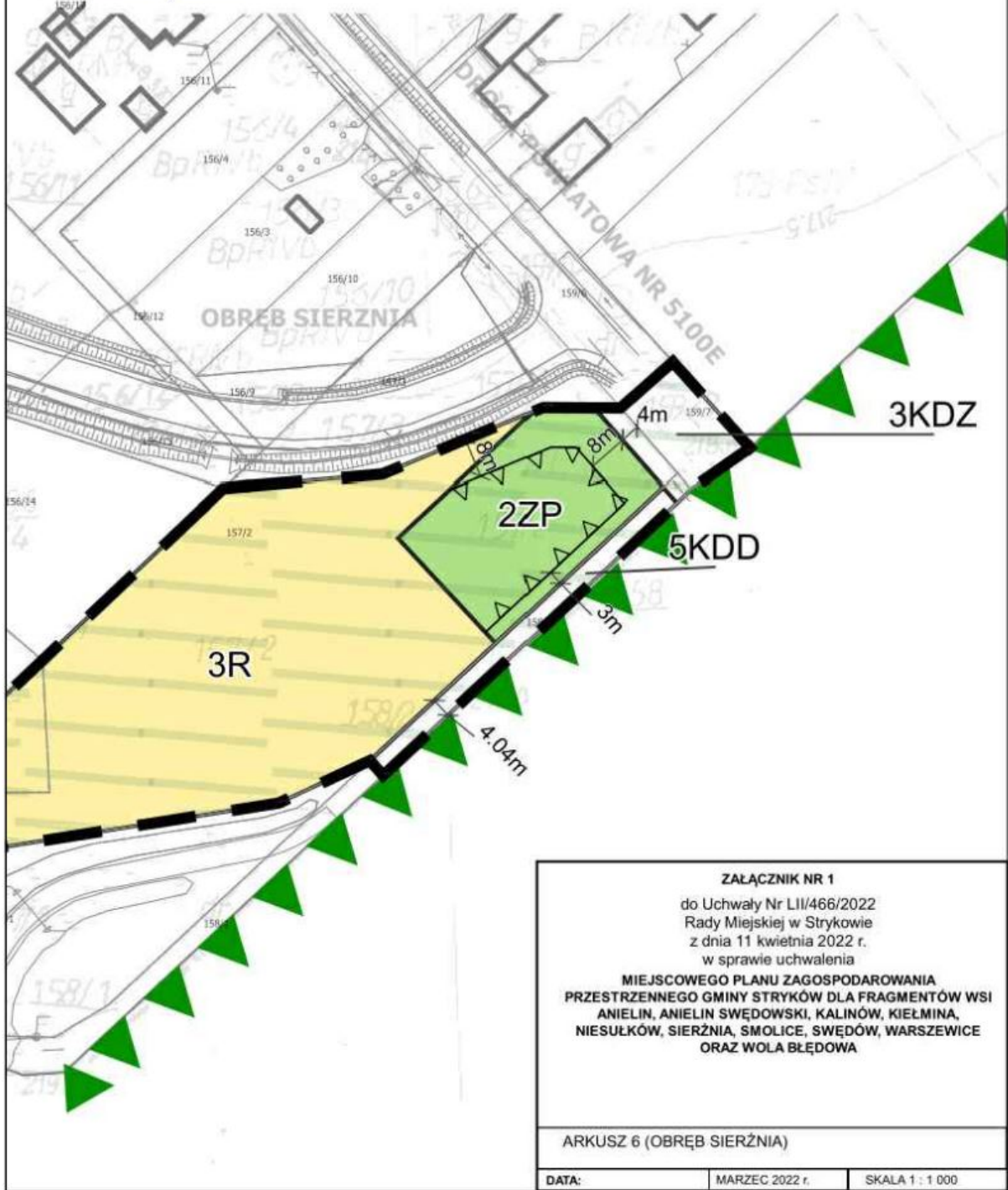




GMINA STRYKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI ANIELIN, ANIELIN
SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA, NIESUŁKÓW, SIERŻNIA,
SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE ORAZ WOLA BŁĘDOWA

ARKUSZ 6

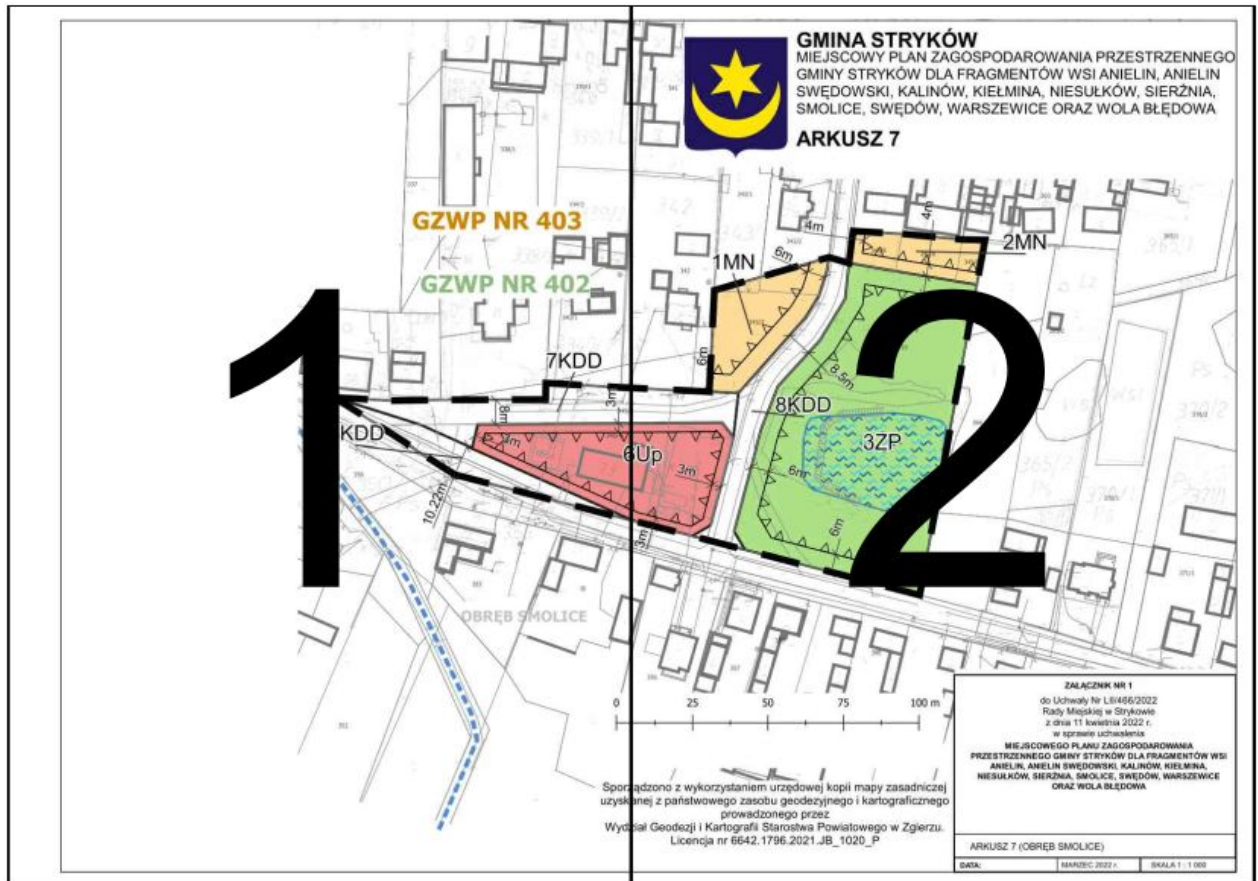


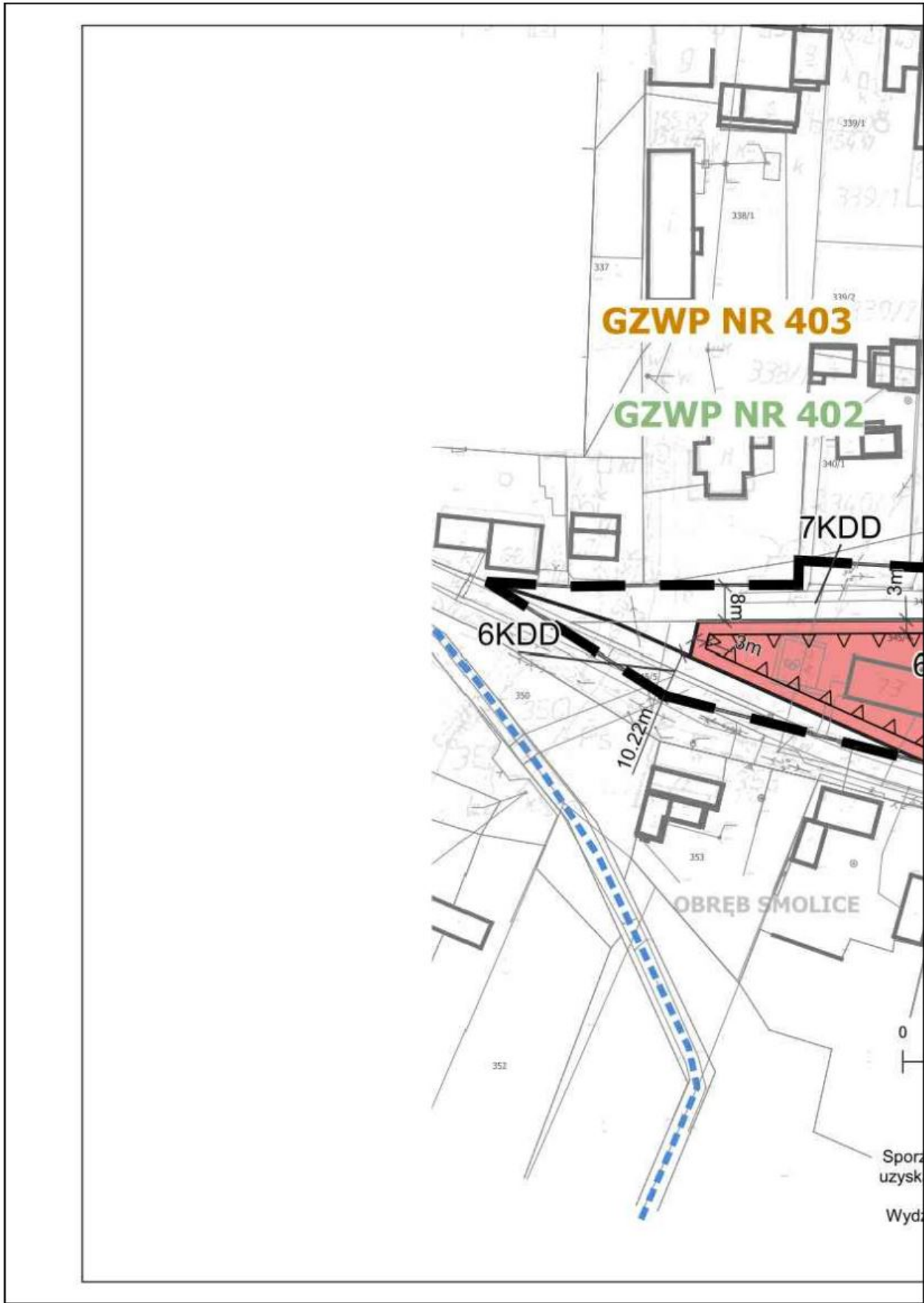
ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr LII/466/2022
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 11 kwietnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI
ANIELIN, ANIELIN SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA,
NIESUŁKÓW, SIERŻNIA, SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE
ORAZ WOLA BŁĘDOWA**

ARKUSZ 6 (OBREB SIERŻNIA)

| | | |
|-------|----------------|-----------------|
| DATA: | MARZEC 2022 r. | SKALA 1 : 1 000 |
|-------|----------------|-----------------|

Arkusz nr 7







GMINA STRYKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI ANIELIN, ANIELIN
SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA, NIESUŁKÓW, SIERŻNIA,
SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE ORAZ WOLA BŁĘDOWA

ARKUSZ 7



Opisano z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej
opartej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
prowadzonego przez
Biuro Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Zgierzu.
Licencja nr 6642.1796.2021.JB_1020_P

ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr LII/466/2022
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 11 kwietnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI
ANIELIN, ANIELIN SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA,
NIESUŁKÓW, SIERŻNIA, SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE
ORAZ WOLA BŁĘDOWA**

ARKUSZ 7 (OBRĘB SMOLICE)

DATA:

MARZEC 2022 r.

SKALA 1 : 1 000



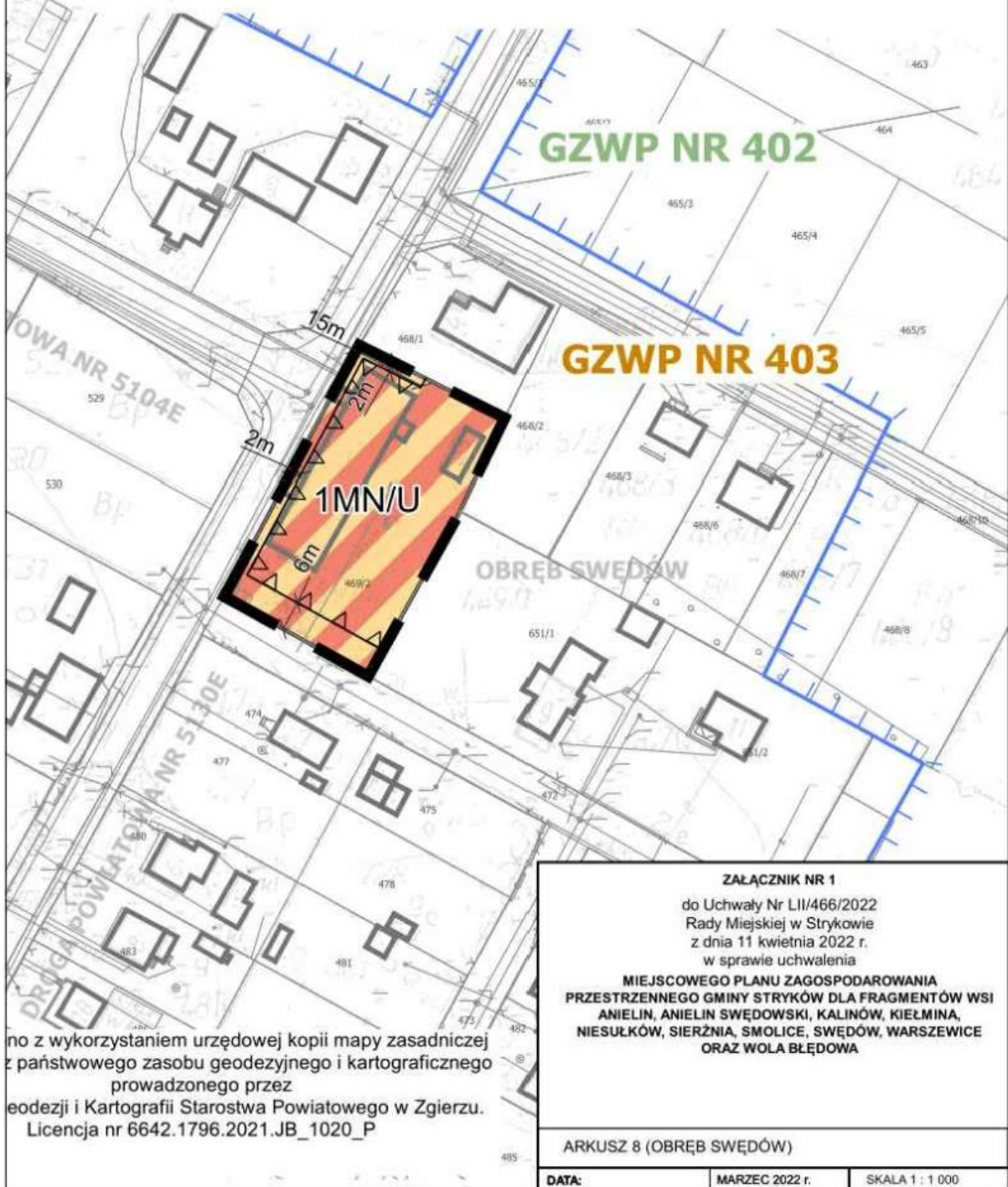
Sporządzo
uzyskanej.
Wydział G



GMINA STRYKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI ANIELIN, ANIELIN
SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA, NIESUŁKÓW, SIERŻNIA,
SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE ORAZ WOLA BŁĘDOWA

ARKUSZ 8



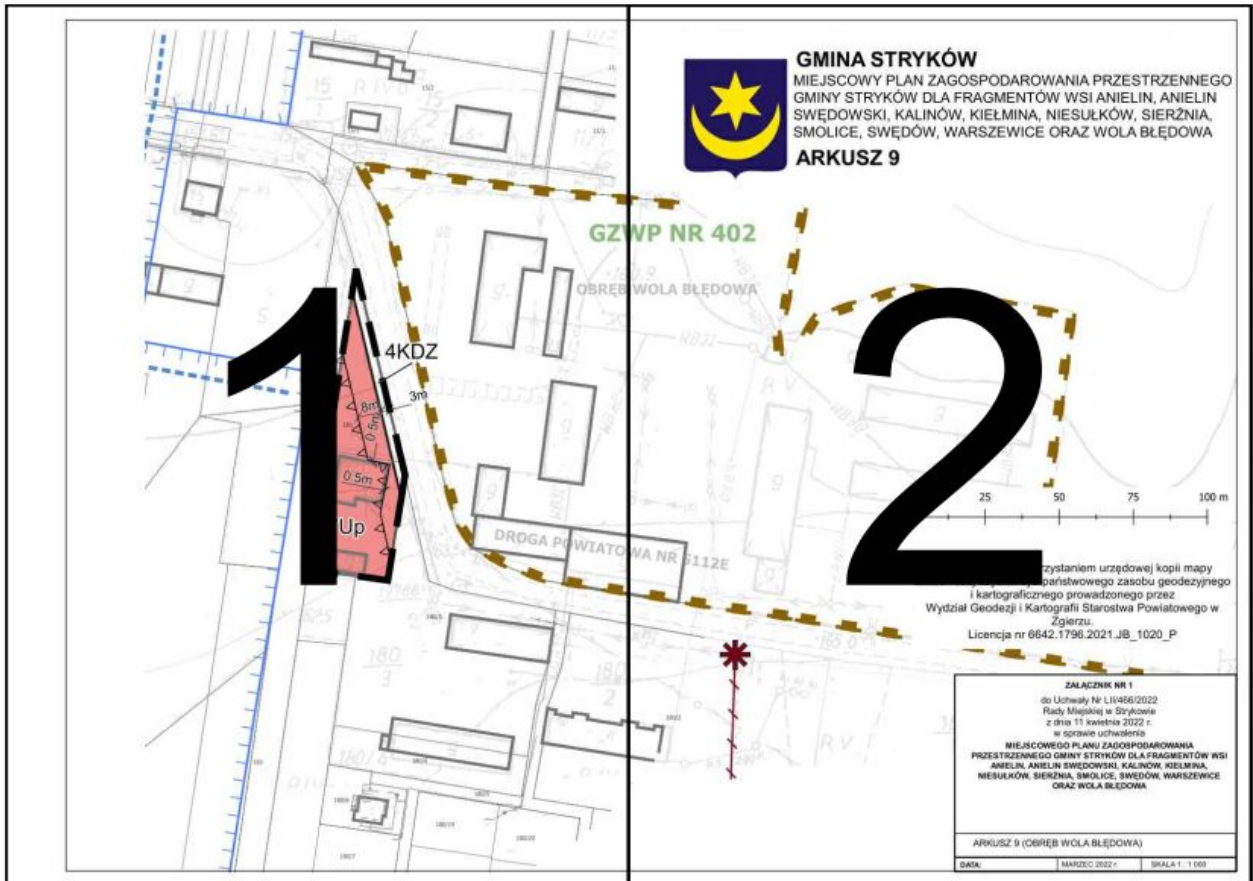
no z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej
z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
prowadzonego przez
eodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Zgierzu.
Licencja nr 6642.1796.2021.JB_1020_P

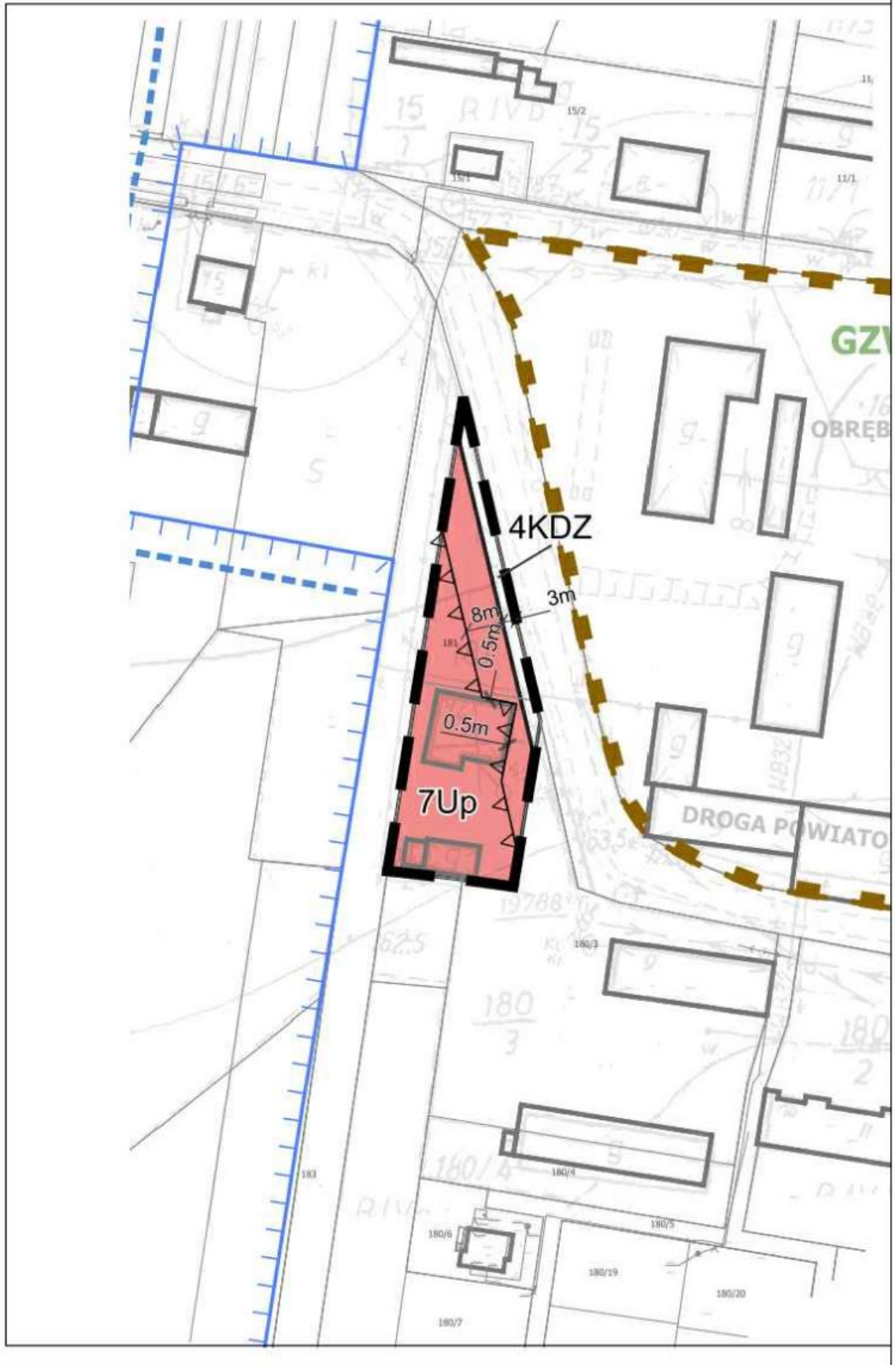
ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr LIII/466/2022
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 11 kwietnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI
ANIELIN, ANIELIN SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA,
NIESUŁKÓW, SIERŻNIA, SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE
ORAZ WOLA BŁĘDOWA**

ARKUSZ 8 (OBRĘB SWĘDÓW)

| | | |
|-------|----------------|-----------------|
| DATA: | MARZEC 2022 r. | SKALA 1 : 1 000 |
|-------|----------------|-----------------|

Arkusz nr 9



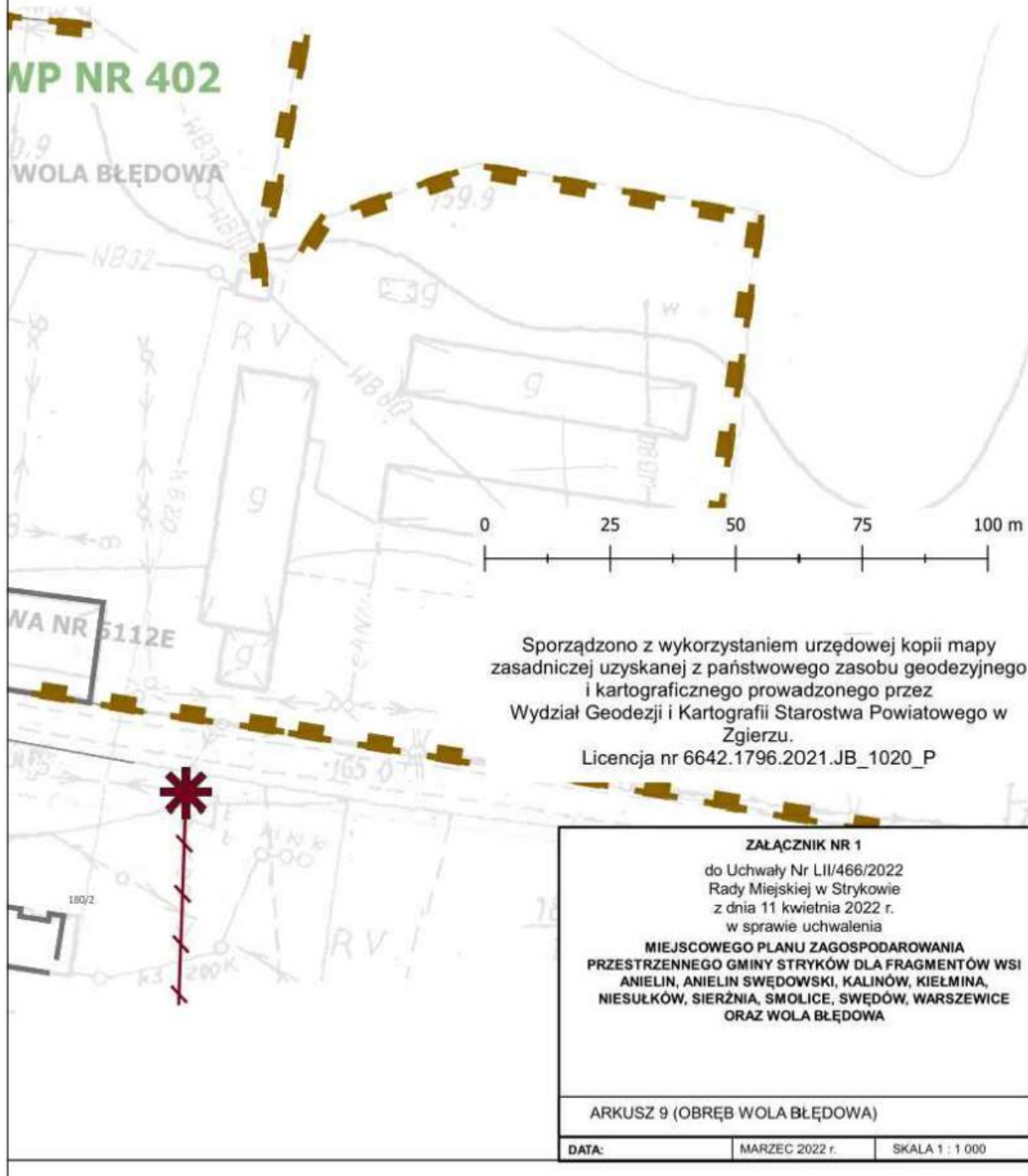




GMINA STRYKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI ANIELIN, ANIELIN
SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIEŁMINA, NIESUŁKÓW, SIERZŃIA,
SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE ORAZ WOLA BŁĘDOWA




ARKUSZ 9













Arkusz nr 10

OZNACZENIA



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

| | |
|---|---|
|  | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |

PRZEZNACZENIE TERENÓW W PLANIE

| | |
|---|---|
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ |
|  | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
|  | TERENY USŁUG PUBLICZNYCH |
|  | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
|  | TERENY ROLNICZE |
|  | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH |
|  | TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH |

POZOSTAŁE OZNACZENIA

| | |
|---|---|
|  | RZĄD DRZEW |
|  | KORYTARZ TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ENERGETYCZNEJ 15 kV |

OZNACZENIA INFORMACYJNE

| | |
|--|---|
|  | GRANICA ZASIĘGU OBSZARU WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW |
|  | ZBIORNIK WODNY |
|  | ROWY MELIORACYJNE |
|  | GRANICA GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH |
|  | UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH |
|  | GRANICA ZASIĘGU PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH |
|  | GRANICA ZASIĘGU OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH |
|  | ZASIĘG OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH |
|  | ZASIĘG WYSTĘPOWANIA GLEB ORGANICZNYCH |
|  | TRANSFORMATOR ROZDZIELCZY 15/0,4 kV |
|  | NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV |

GLÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH

| | |
|--|--|
|  | GRANICA ZASIĘGU GZWP NIECKA ŁÓDZKA NR 401 |
|  | NIECKA ŁÓDZKA NR 401 |
|  | STRYKÓW NR 402 |
|  | MIĘDZYMORENOWY BRZEZINY - LIPCE REYMONTOWSKIE NR 403 |

ZALĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr LIII/466/2022
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 11 kwietnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia

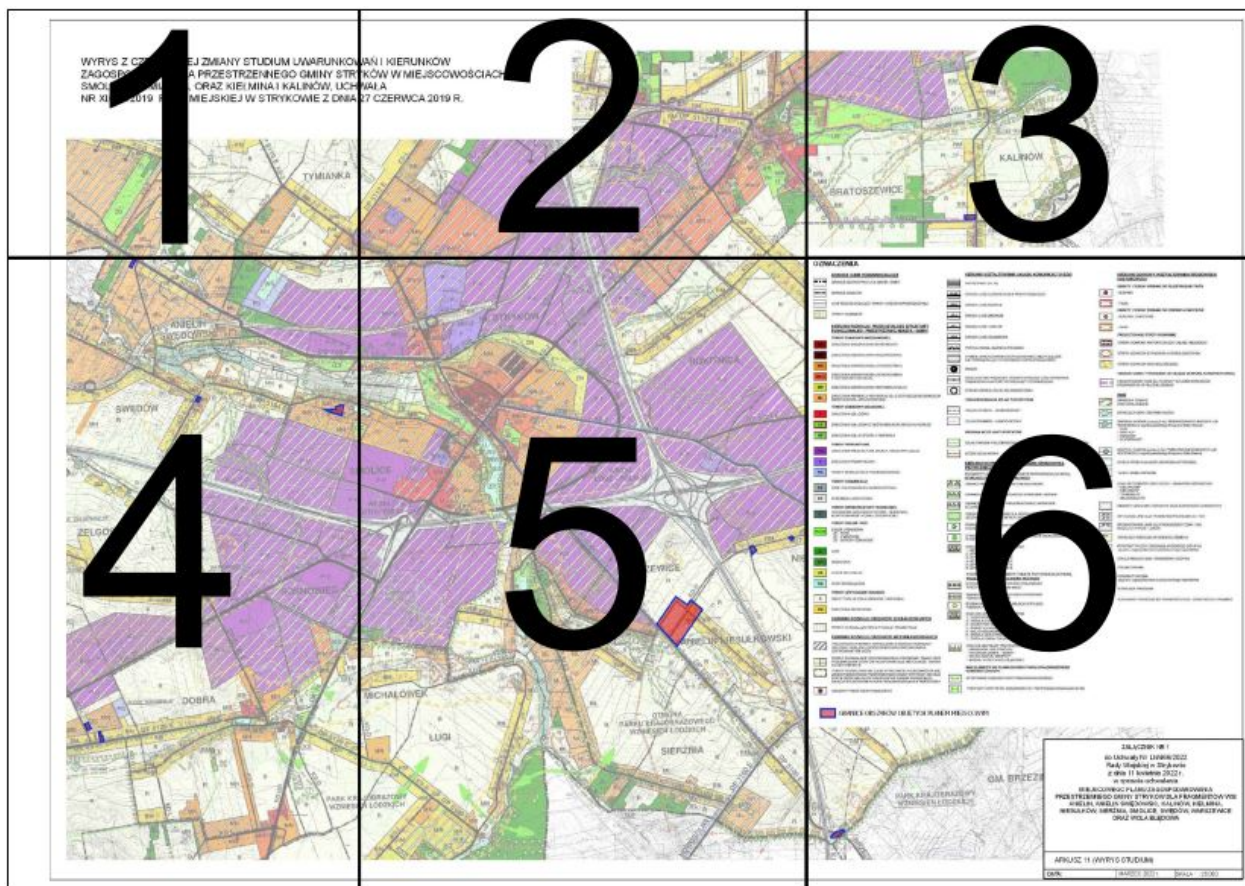
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW DLA FRAGMENTÓW WSI
ANIELIN, ANIELIN SWĘDOWSKI, KALINÓW, KIELMINA,
NIESULKÓW, SIERŻNIA, SMOLICE, SWĘDÓW, WARSZEWICE
ORAZ WOLA BŁĘDOWA

ARKUSZ 10 (OZNACZENIA)

DATA:

MARZEC 2022 r.

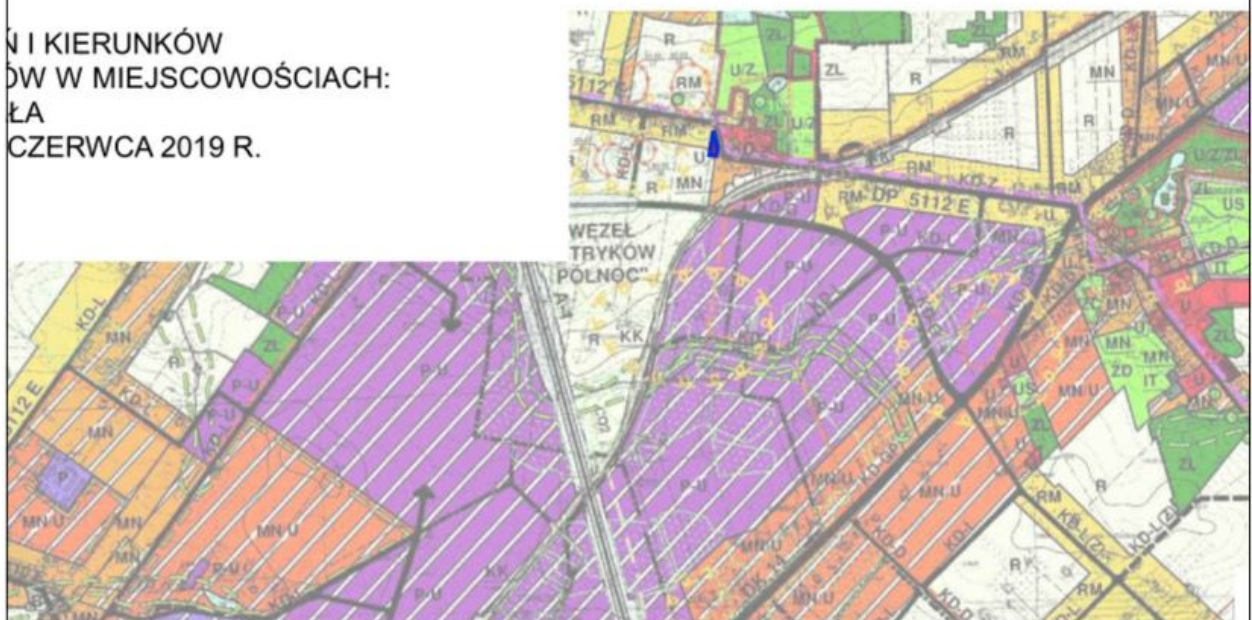
Arkusz nr 11

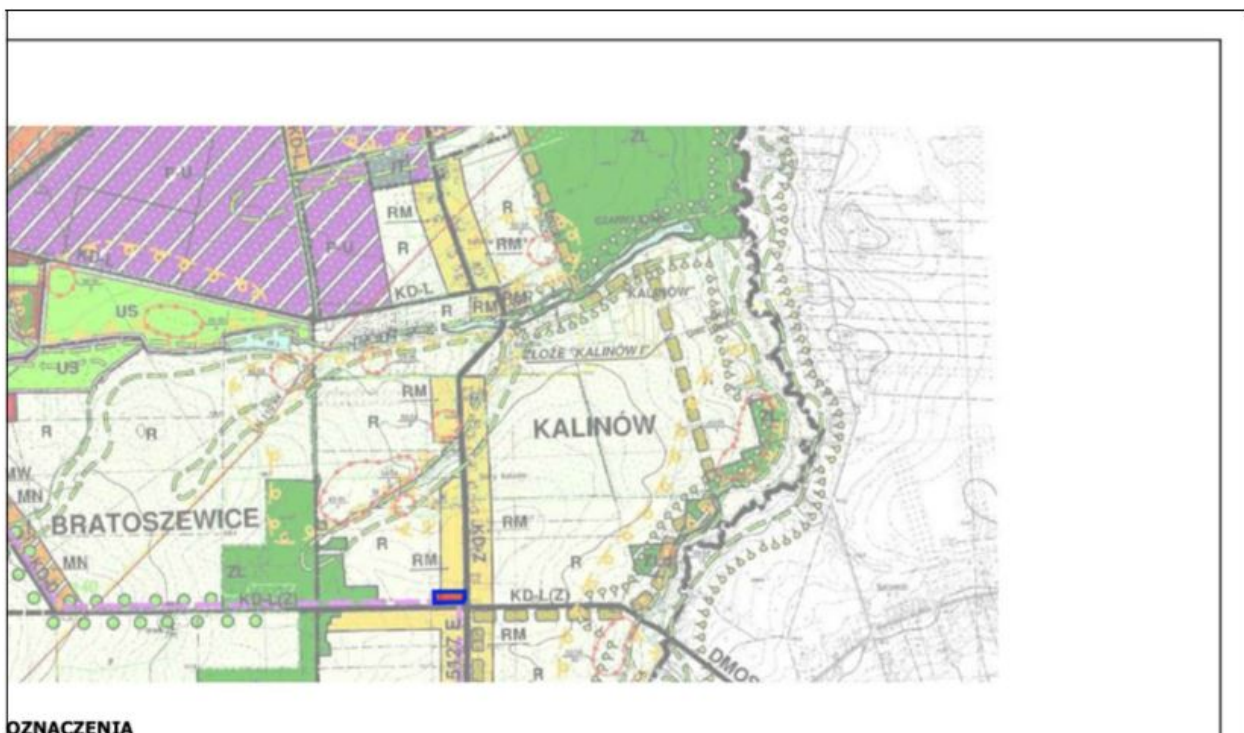


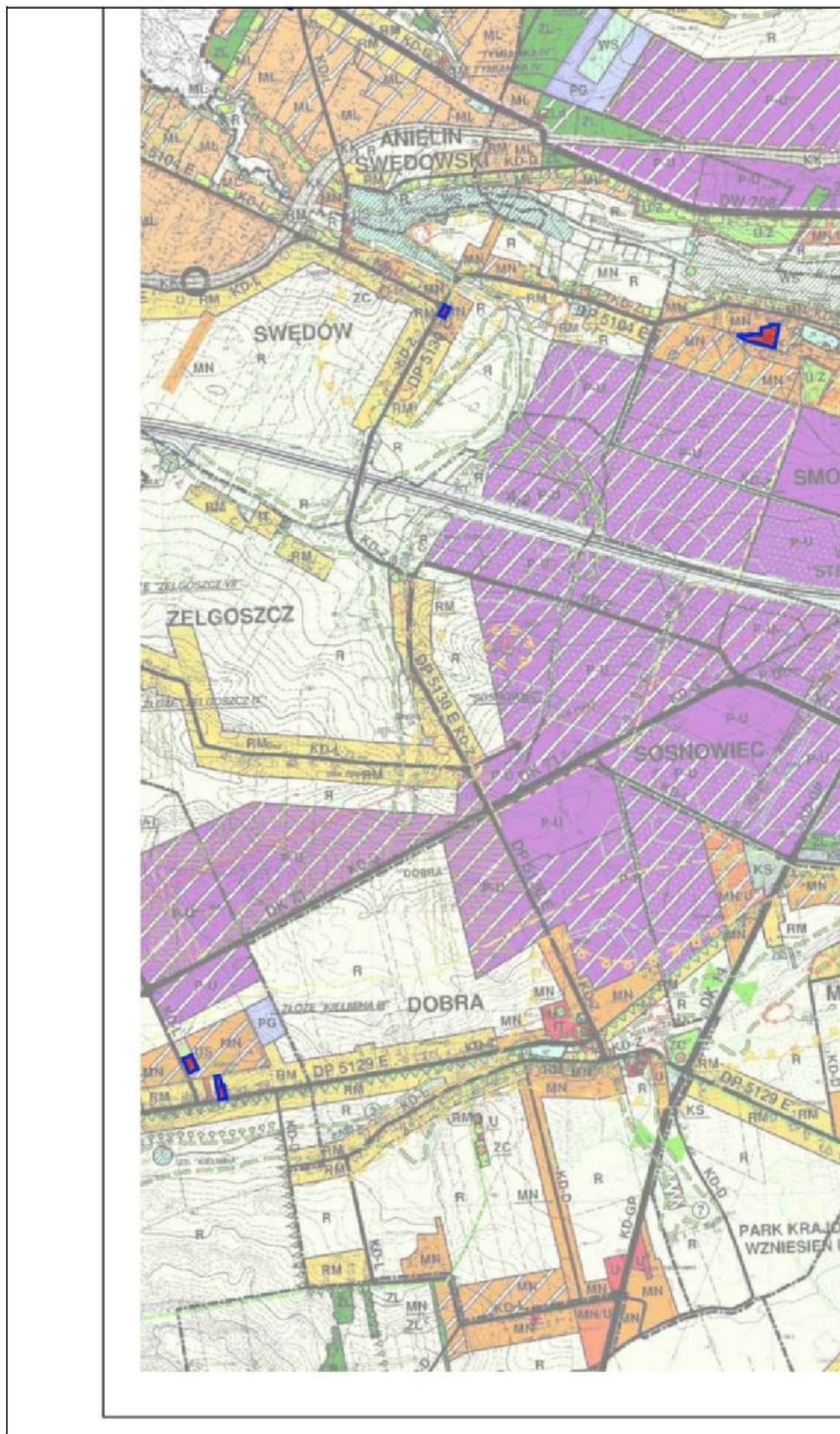
WYRYS Z CZĘŚCIOWEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW,
SMOLICE I TYMIANKA, ORAZ KIEŁMINA I KALINÓW, UCHWAŁA
NR XI/110/2019 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 27

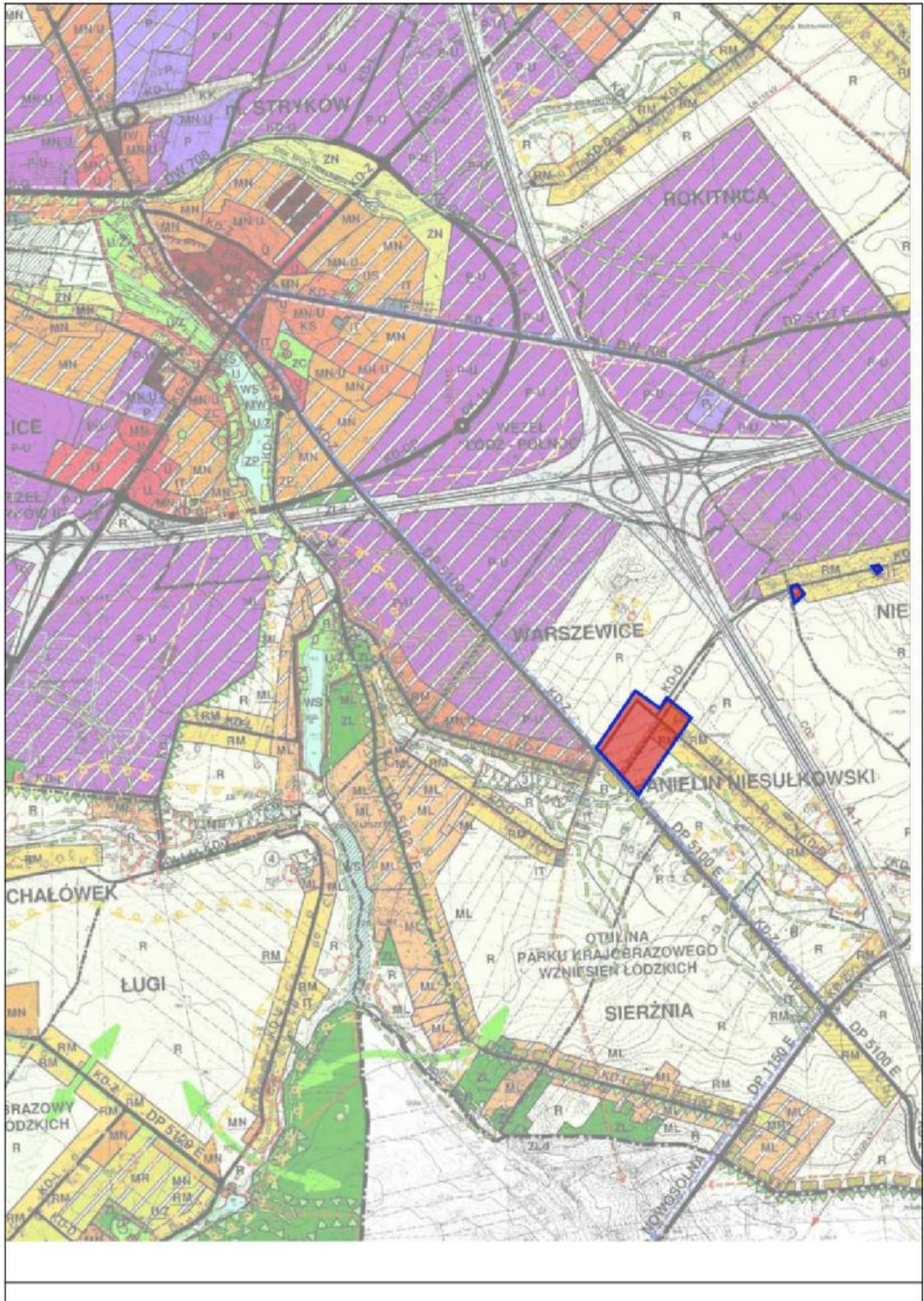


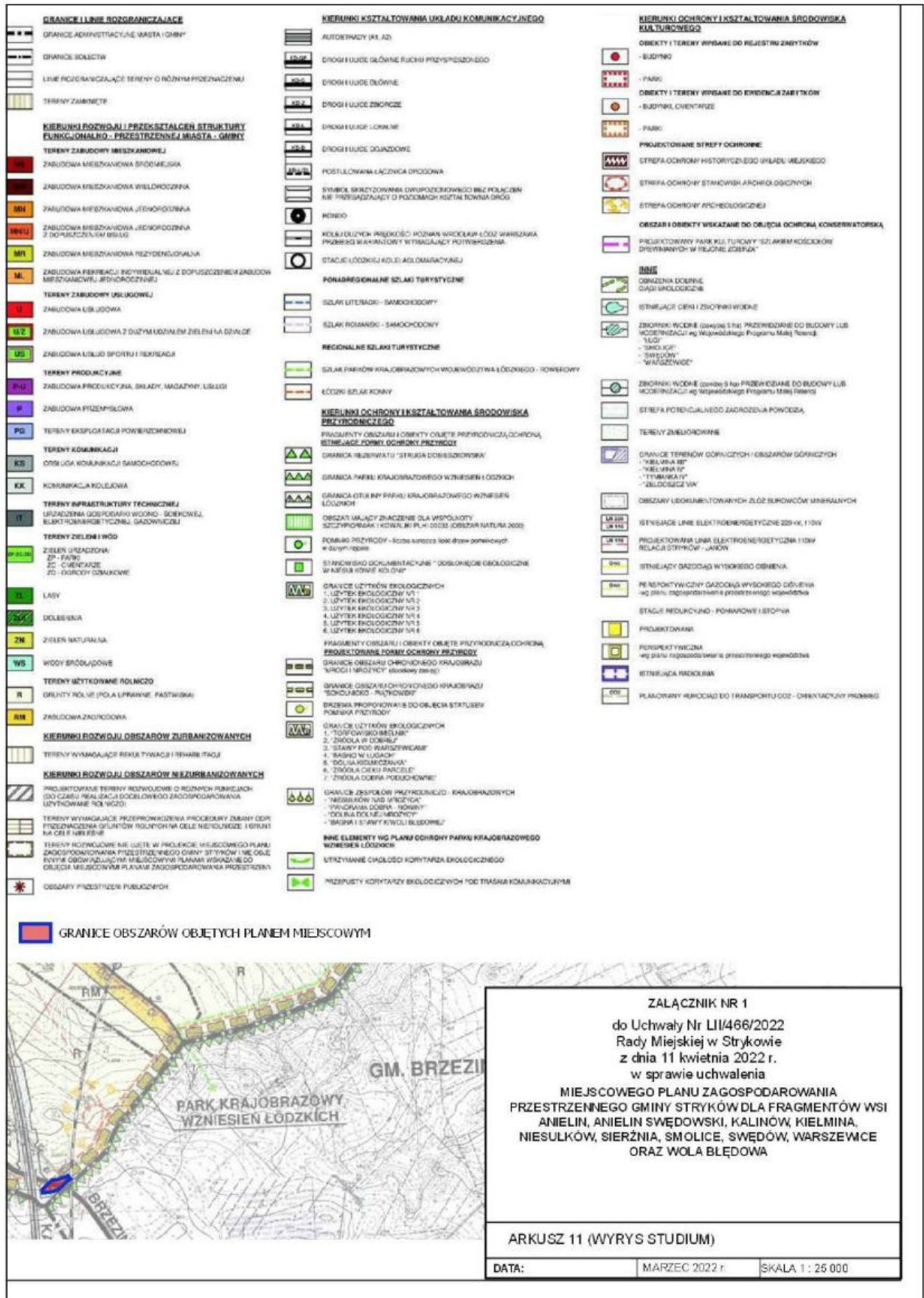
SIŁKI I KIERUNKÓW
CIĄŻARÓW W MIEJSCOWOŚCIACH:
WŁAŚCIWOŚĆ
W CZERWCA 2019 R.











Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kielmina, Niesułków, Sierźnia, Smolice, Swędów, Warszewice oraz Wola Błędowa inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834 z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

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

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kielmina, Niesułków, Sierźnia, Smolice, Swędów, Warszewice oraz Wola Błędowa oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych – tereny dróg zbiorczych (KDZ), teren drogi lokalnej (KDL), tereny dróg dojazdowych (KDD).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod istniejące drogi publiczne, które wymagają dostosowania do obowiązujących parametrów lub pod projektowane drogi publiczne. Drogi publiczne wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni oraz oświetlenia.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

Drogi zbiorcze stanowiące odcinki dróg powiatowych Nr 5127E (1KDZ), 5129E (2KDZ), 5100E (3KDZ), 5112E (4KDZ) których zarządcą jest Powiatowy Zarząd Dróg w Zgierzu. W związku z powyższym realizacja inwestycji związanych z ich przebudową będzie finansowana z budżetu Starostwa Powiatowego w Zgierzu.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej,

- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

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

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Strykowie, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/466/2022

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 11 kwietnia 2022 r.

Zalacznik3.gml

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

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LII/466/2022 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kielmina, Niesułków, Sierznia Smolice, Swędów, Warszewice oraz Wola Błędowa

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z poz. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Strykowie uchwałą Nr XXXI/308/2021 z dnia 25 stycznia 2021 r., przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kielmina, Niesułków, Sierznia Smolice, Swędów, Warszewice oraz Wola Błędowa.

Granice obszaru objęte planem oznaczone zostały na załączniku graficznym, składającym się z 9 arkuszy, które stanowią integralną część ww. uchwały. Obszar opracowania jest podzielony na kilka fragmentów, zgodnie z arkuszami będącymi załącznikami do uchwały o przystąpieniu, i obejmuje:

- 1) fragment w obrębach Warszewice i Anielin;
- 2) fragment w obrębie Anielin Swędowski (dz. 194/2);
- 3) fragment w obrębie Kalinów (dz. 220/2);
- 4) fragmenty w obrębie Kielmina;
- 5) fragmenty w obrębie Niesułków (dz.208, 209, 284/1);
- 6) fragment w obrębie Sierznia (dz 157/2, 158/2, 159/7);
- 7) fragment w obrębie Smolice;
- 8) fragment w obrębie Swędów (dz. 469/2);
- 9) fragment w obrębie Wola Błędowa (dz. 181).

Łączna ich powierzchnia to około 20,90 ha, tereny są rozrzucone po całej gminie Stryków.

Tereny objęte planem w większości zagospodarowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny sportu i rekreacji, usług publicznych, tereny zabudowy zagrodowej, grunty rolne, oraz lasy. Pozostałą ich część stanowią tereny dróg.

Pod względem komunikacyjnym obszar obsługiwany jest przez drogi gminne, drogi powiatowe nr 5100E, 5104E, 5112E, 5129E, 5130E, drogę wojewódzką nr 708.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kielmina, Niesułków, Sierznia Smolice, Swędów, Warszewice oraz Wola Błędowa, ma służyć dostosowaniu dyspozycji terenów do aktualnych zapotrzebowań społeczno-gospodarczych, głównie związku z lokalizacją obiektów usług publicznych (m.in. świetlic).

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r., częściowo zmienionej uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. W wyniku analizy stwierdzono, że ze względu na dostosowanie planów do istniejących uwarunkowań, zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono również, iż przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

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

- Burmistrz Strykowa w dniu 25 maja 2021 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie, w trybie art.

17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 15 czerwca 2021 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie, ul. Kościuszki 27, 95-010. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy nie wpłynął żaden wniosek.

- Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.
- W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 4 stycznia 2022 r. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:
 - a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Miejskiego w Strykowie, a także w postaci elektronicznej: opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 21 lutego 2022 r. jako końcowy termin ich składania;
 - b) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 13 stycznia 2022 r.

W dniu 13 stycznia 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Miasta nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 21 lutego 2022 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 12 stycznia 2022 r. do 21 lutego 2022 r. do Urzędu Miejskiego w Strykowie nie wpłynęła żadna uwaga.

- Radzie Miejskiej w Strykowie przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kiełmina, Niesułków, Sierznia Smolice, Swędów, Warszawice oraz Wola Błędowa*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem Nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem Nr 3 w postaci danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie planu przez radę miasta może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków* dla obszaru objętego planu wskazano następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, teren usług kultury, tereny zieleni otwartej, tereny dróg publicznych lokalnych, tereny dróg publicznych dojazdowych, tereny publicznych ciągów pieszych;

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów wsi Anielin, Anielin Swędowski, Kalinów, Kiełmina*,

Niesułków, Sierżnia Smolice, Swędów, Warszewice oraz Wola Błędowa nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r., częściowo zmienionej uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, zakazu lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony powierzchni ziemi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez oznaczenie na rysunku planu zabytkowego zespołu folwarcznego w miejscowości Wola Błędowa oraz ustanowienie zapisów zapewniających ochronę ekspozycji dla ww. zespołu;
Wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględnienie uniwersalnego projektowania;
Zaproponowane zapisy w sposób odpowiedni chronią ludność oraz jej mienie przed negatywnymi skutkami eksploatacji linii elektroenergetycznej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji nowych inwestycji przynoszących korzyści ich właścicielom i wiążących się z powstawaniem nowych miejsc pracy m.in. dla mieszkańców gminy;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, umożliwienie budowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego regionu, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 i 2389), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 12 stycznia 2022 r. do 21 lutego 2022 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 13 stycznia 2022 r.,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Strykowie;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. Zakres sporządzanego dokumentu jest również zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przy sporządzaniu projektu planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie przewiduje się by plan generował nowe potrzeby z zakresu transportu; Głównym założeniem planu jest umożliwienie realizacji lokalnych świetlic wraz z obiektami sportu i rekreacji, które mają służyć lokalnej społeczności, jednocześnie wraz z planem poszerza się szerokości pasów drogowych celem umożliwienia realizacji niezbędnej infrastruktury drogowej;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – większość terenów (w tym drogi publiczne) nie zmieni swojego przeznaczenia i będą one komunikacyjnie obsługiwane w dotychczasowy sposób. Ponadto zaplanowano dostosowanie parametrów niektórych dróg zlokalizowanych w obszarze do wymagań przepisów odrębnych (głównie w zakresie ich szerokości w liniach rozgraniczających), co umożliwi prowadzenie po nich ruchu komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi powiatowej oraz dróg gminnych zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;

- 4) zaplanowanie nowych linii zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy – ze względu na charakter planowanych zmian część terenów objętych planem zachowuje swoje istniejące zagospodarowanie. Przewiduje się intensyfikację zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową 1RM – 2RM, zabudowę mieszkaniową 1MN – 2MN, usługi publiczne 1Up – 7Up i usługi 1U. Tereny są położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, a zabudowa na nim usytuowana będzie stanowić spójną ciągłość z istniejącą zabudową.

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

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

Wyniki analizy obejmują wnioski, że:

- 1) „Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom”;
- 2) „Tworzenie i uaktualnianie dokumentów planistycznych jest niezbędne, ponieważ ma na celu zachowanie ciągłość jej rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego”.

Sporządzenie Planu ma na celu uaktualnienie obowiązującego dokumentu planistycznego w obliczu konieczności realizacji gminnych świetlic i obiektów sportów i rekreacji na działkach należących do Gminy. Wobec powyższego, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia Planu oraz ustalenia zawarte w Planie są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż jej podjęcie może wygenerować koszty dla Gminy związane z wykupem działek pod budowę i poszerzenia dróg publicznych. W większości tereny objęte planem zostały przeznaczone na funkcje zgodne z istniejącym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu. Dla części terenów proponuje się zupełnie nowe funkcje jak tereny usług kultury, sportu, czy parku wiejskiego. Jednak działki przeznaczone na nową funkcję należą do Gminy, w związku z czym gmina poniesie koszt w związku z zagospodarowaniem ww. terenów.

Nie jest jednak wykluczone, że w okresie jego obowiązywania wystąpią dodatkowe potrzeby infrastrukturalne niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie sporządzania planu.

Realizacja ustaleń projektu planu może skutkować nieznacznym zwiększeniem się wpływów do budżetu gminy np. z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty adiacenckiej. Ze względu na ilość i skalę możliwych do zrealizowania na podstawie planu inwestycji, nie przewiduje się znaczącego wzrostu wpływów do budżetu Gminy.