

**UCHWAŁA NR LXVI/566/2023
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 23 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Strykowa – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w związku z uchwałą Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa zmienioną uchwałami Nr XXI/219/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 8 kwietnia 2020 r., Nr VII/64/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2019 r. oraz Nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 października 2015 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Strykowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część B składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część B" w skali 1:2000, stanowiącym integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych – pliku elektronicznego, stanowiących integralny załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa załącznik do uchwały nr VII/64/2019 z dnia 26 marca 2019 r. zmieniającej uchwałą Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, zmienionej uchwałą nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 października 2015 r. Plan obejmuje część terenu zlokalizowanego w mieście Stryków.

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

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połąci dachowych do 18°;
- 2) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 3) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 4) **lukarnie** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połąci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy;

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 6) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się również: 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², a także powierzchnie przestrzeni nieutwardzonych, umożliwiające swobodne przenikanie wód opadowych i roztopowych do gleby w ramach utwardzeń ażurowych dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 8) **powierzchni netto budynku** - rozumie się przez to sumę wszystkich powierzchni kondygnacji netto dla danego budynku;
- 9) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;
- 11) **segmencie** – rozumie się przez to część budynku w zabudowie bliźniaczej znajdująca się na osobnej działce budowlanej;
- 12) **nadzorze archeologicznym** – rozumie się przez to rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 13) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 14) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) **tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym** – rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 16) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną.

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

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty budynków;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 5. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa ochrony archeologicznej;
- 8) pomnik przyrody;
- 9) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV;
- 10) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 11) ścieżka rowerowa;
- 12) granica strefy ochronnej w odległości 50 m od cmentarza;
- 13) granica strefy ochronnej w odległości 150 m od cmentarza;
- 14) udokumentowane ujęcia wód podziemnych.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U**;

- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług kultu religijnego oznaczony symbolem: **Uk**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 6) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL**;
- 7) teren dolesień, oznaczony symbolem: **ZLd**;
- 8) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI**;
- 9) teren zieleni – cmentarz, oznaczony symbolem: **ZC**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczony symbolem: **G**;
- 13) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem: **KS**;
- 14) teren parkingu publicznego, oznaczony symbolem: **KDp**;
- 15) tereny komunikacji - dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami: **1KDGP, 2KDGP**;
- 16) tereny komunikacji - dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**;
- 17) tereny komunikacji - dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 18) tereny komunikacji – publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs**;
- 19) tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy, oznaczony symbolem: **KDx**.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14,
 - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) określonego w lit. b wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających,
 - d) obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - b) 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,
 - c) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 9. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) ochronę wód i urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakaz zanieczyszczania wód i pogarszania ich stanu,
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenie oznaczonym symbolem 1U, wyłącznie w zakresie funkcjonowania myjni samochodowej oraz stacji paliw oraz na wszystkich terenach w zakresie zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
- b) regulację linii brzegowej istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) przeniesienie lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami U:

- a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Stryków wskazanych na rysunku planu tj: zespołu Kościoła Starokatolickiego Mariawitów (kościół i dom parafialny), domu mieszkalnego przy ul. Warszawskiej 30, cmentarza mariawickiego przy ul. Legionów:

- ustala się ochronę gabarytów budynku, pierwotnego kształtu, rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych i wykończeniowych, wystroju architektonicznego elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, kolorystykę elewacji i pokrycia dachowego poprzez:

- a) zachowanie historycznej kompozycji obiektów ze szczególnym uwzględnieniem ww. cech z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych,
 - b) zakaz docieplania budynków od zewnątrz,
 - c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne na elewacjach frontowych i eksponowanych w przestrzeni publicznej;
- 2) dla obszaru stanowisk archeologicznych AZP 63-53 Stryków stanowisko nr 4 z okresu wczesnego średniowiecza, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla strefy ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się tereny oznaczone symbolami: ZI, WS, ZP oraz tereny komunikacji o charakterze publicznym, jako tereny ogólnodostępne.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) dla obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 „Stryków” – wody trzeciorzędowe, zaznaczonego na rysunku planu, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 „Brzeziny – Lipce Reymontowskie” – wody czwartorzędowe – strefy wysokiej ochrony (OWO), zaznaczonego na rysunku planu, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 10, §17 ust. 1 pkt 9, §18 ust. 1 pkt 9,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 10,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z §20 ust. 1 pkt 9, §21 ust. 1 pkt 9;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U: 20 m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: U: 25 m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - c) zlokalizowanych na zakrętach i zakończeniach dróg: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 6,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych w odległości 50 m i 150 m od cmentarza oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie i ochronę udokumentowanych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDGP – klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KDL – klasy lokalnej,

- c) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) publiczne ciągi pieszo –jezdne: KDXs;
- 3) publiczne ciągi piesze: KDX;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i zapisami planu;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem:
 - a) z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie,
 - b) z dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 7) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz MN/U,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każdy teren infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 40 m²,
 - d) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - h) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią wysokiego, średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
- b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem §14 pkt 5.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) budynki pomocnicze;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 2MN - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla pozostałych terenów – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w przypadku zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w przypadku zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu 2MN: minimalna 0,01 – maksymalna 1,2,
 - b) dla pozostałych terenów: minimalna 0,01 – maksymalna 1,0;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych, innych niż budynki – do 11,0 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) segmenty budynku w zabudowie bliźniaczej o takiej samej geometrii dachu i wysokości;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 350 m² – dla zabudowy szeregowej, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy z działką sąsiednią, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 17.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) budynki pomocnicze;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w przypadku zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w przypadku zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,80;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych, innych niż budynki – do 11,0 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 350 m² – dla zabudowy szeregowej, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN** dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków pomocniczych 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy z działką sąsiednią, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§ 18.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **9MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) miejsca postojowe, w tym parkingi,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) budynki pomocnicze;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) w przypadku zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w przypadku zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) w przypadku lokalizacji parkingów - 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,80;
- 7) maksymalną wysokość:
- a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych, innych niż budynki – do 11,0 m;
- 8) geometrię dachu:
- a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
- a) 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 350 m² – dla zabudowy szeregowej, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **9MN** dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków pomocniczych 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy z działką sąsiednią, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa – usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 45%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,4;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych, innych niż budynki – do 11,0 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) segmenty budynku w zabudowie bliźniaczej i szeregowej o takiej samej geometrii dachu i wysokości;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 350 m² – dla zabudowy szeregowej, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) lokalizację budynków pomocniczych 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy z działką sąsiednią, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym stacja paliw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe, w tym parkingi;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,35;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;

8) geometrię dachu:

- a) dach płaski lub dach stromy,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;

9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m² przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);

10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1U**, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki pomocnicze,
- b) urzędnia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- c) miejsca postojowe, w tym parkingi;

3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;

6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 2,4;

7) maksymalną wysokość:

- a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
- b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
- c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;

8) geometrię dachu:

- a) dach płaski lub dach stromy,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;

9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m² przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);

10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2U**, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy i rozbudowy.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – kultu religijnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki pomocnicze,

- b) budynki mieszkalne na potrzeby przeznaczenie podstawowego,
 - c) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca postojowe;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
- 7) maksymalną wysokość:
- a) kościoła - do 25,0 m,
 - b) innych budynków – 3 kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 8) geometrię dachu:
- a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 50°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) bulwar spacerowy,
 - b) ścieżka rowerowa,
 - c) niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) elementy małej architektury, np. place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, altany, miejsca postojowe dla rowerów, wybiegi dla psów, itp.,
 - e) tymczasowe obiekty usługowo-gastronomiczne,
 - f) urządzenia służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%;
- 4) zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji obrzeży zbiornika na rzece Moszczenica;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni - lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni - dolesienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania,
- b) niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%;

4) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej,
- b) elementy ochrony akustycznej, np. ekrany akustyczne, wały ziemne itp.,
- c) ścieżki rowerowe;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%;

4) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) kaplica,
- b) kostnica,
- c) kolumbarium,
- d) obiekty i urządzenia sanitarne,
- e) inne niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;

5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,2;

6) maksymalną wysokość:

- a) kaplicy - do 8,0 m,
- b) kostnicy – do 8,0 m,
- c) kolumbarium – do 3,0 m,
- d) pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m;

7) geometrię dachu:

- a) dach płaski lub dach stromy,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;

8) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;

9) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

§ 28. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS**:

1) ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się:

- a) regulację linii brzegowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację: pomostów, mostków, kładek, urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej, kąpieliska na terenie IWS.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 5) maksymalną wysokość:
 - a) budynku – do 6,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 20,0 m;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń gazowniczych – stacja redukcyjno - pomiarowa I stopnia;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 5%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 5) maksymalną wysokość:
 - a) budynku – do 6,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 16,0 m;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej,
- b) parkingi;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 6) maksymalną wysokość:
 - a) budynku – do 10,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 7) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 8) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – parking publiczny;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%;
- 4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych – do 20,0 m;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż:
 - a) dla terenu 1KDGP - 21,0 m do 24,0 m,
 - b) dla terenu 2KDGP - 5,0 m do 20,0 m, z zastrzeżeniem, że szerokość ta nie dotyczy tzw. trójkątów widoczności;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDL – 5,0 m do 12,0 m,
 - b) dla terenu 2KDL – 12,0 m,
 - c) dla terenu 3KDL – 11,0 m do 17,0 m,
 - d) dla terenów 4KDL – 15,0 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) przynajmniej jednostronny chodnik;

- 5) dla terenów 3KDL, 4KDL lokalizację przejazdu pod autostradą;
- 6) dla terenu 1KDL lokalizację fragmentu drogi zlokalizowanej poza granicami planu;
- 7) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenów 5KDD – 8,0 m,
 - b) dla pozostałych - 10,0 m, z zastrzeżeniem, że szerokość ta nie dotyczy tzw. trójkątów widoczności;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) dla terenów 4KDD, 5KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDxs – 18,0 m do 19,0 m,
 - b) dla terenu 2KDxs – 8,0 m,
 - c) dla terenu 3KDxs – 5,0 m do 8,0 m,
 - d) dla terenu 4KDxs – 5,0 m do 7,0 m, z zastrzeżeniem, że szerokość ta nie dotyczy tzw. trójkątów widoczności;
- 3) dla terenów 2KDxs, 3KDxs lokalizację placu do nawracania na zakończeniu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, t.j. od 3,0 m do 4,0 m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

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

§ 39. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.





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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:




OGÓLNE:

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







PRZEZNACZENIE TERENU:

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
-  TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  TEREN ZIELENI - LASY
-  TEREN ZIELENI - DOLESIENIA
-  TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  TEREN ZIELENI - CMENTARZ
-  TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLADOWYCH
-  TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
-  TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWA
-  TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
-  TEREN KOMUNIKACJI - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI - PUBLICZNY CIĄG PIESZO JEZDNY
-  TEREN KOMUNIKACJI - PUBLICZNY CIĄG PIESZY
-  TEREN PARKINGU PUBLICZNEGO





TERENY OCHRONNE:

-  OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  POMNIK PRZYRODY

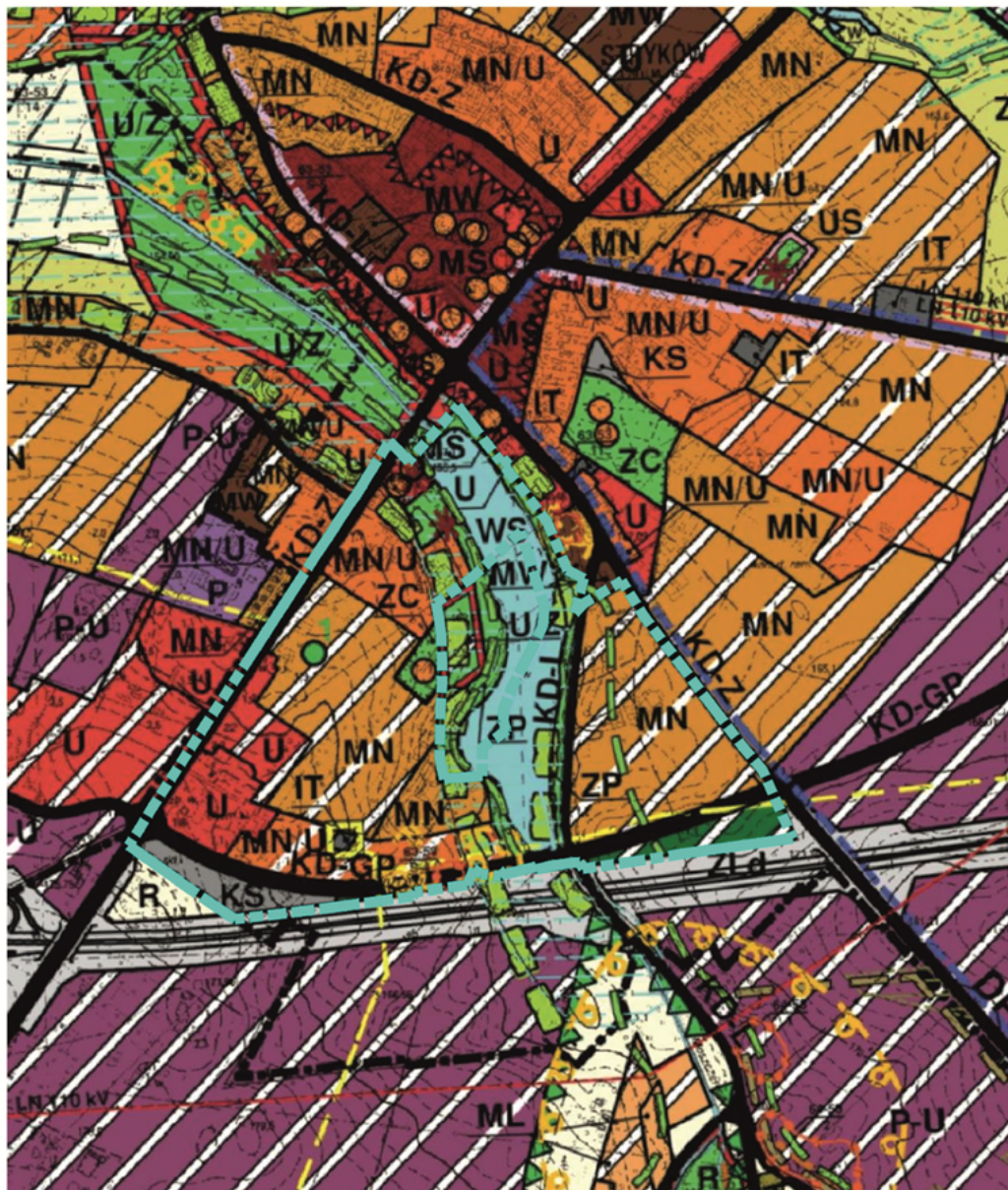
POZOSTAŁE OZNACZENIA:

-  ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA SN 15kV
-  STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA
-  ŚCIEŻKA ROWEROWA
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ W ODLEGŁOŚCI 50M OD CMENTARZA
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ W ODLEGŁOŚCI 150M OD CMENTARZA
-  UDOKUMENTOWANE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  ZEWNĘTRZNA KRAWĘDŹ JEZDNI AUTOSTRADY
-  OPISY DODATKOWE
-  ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 403 "BRZEZINY LIPCE REYMONTOWSKIE" - WODY CZWARTORZĘDOWE - STREFA WYSOKIEJ OCHRONY OWÓD
-  OBNIŻENIA DOLINNE, CIĄGI EKOLOGICZNE

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
PRZESTRZENNEGO MIASTA - GMINA STRYKÓW (UCHWAŁA
MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 27 CZERWCA 2016 R.)
skala 1:10 000

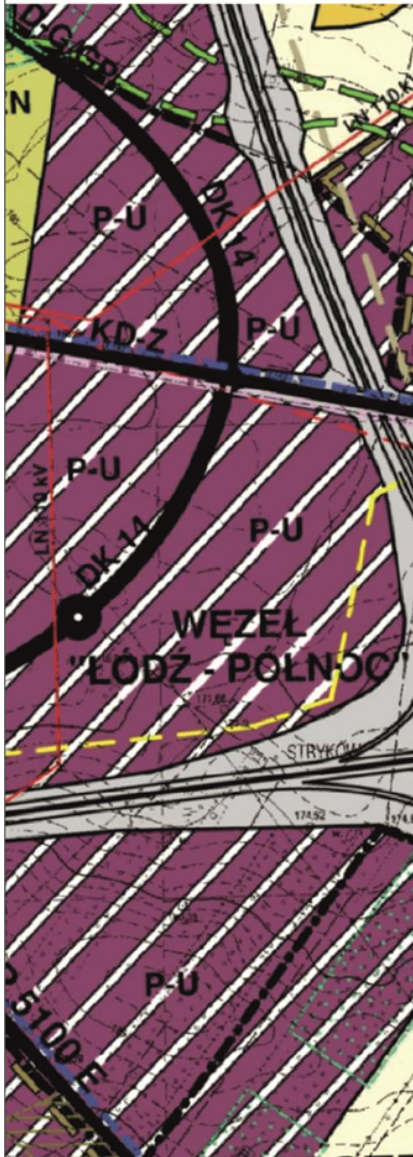


GRANICA TERYTORIUM

4

W ZAGOSPODAROWANIA
A NR XI/110/2019 RADY
A 2019 ROKU)

MIEJSCOWY P MIASTA STRY

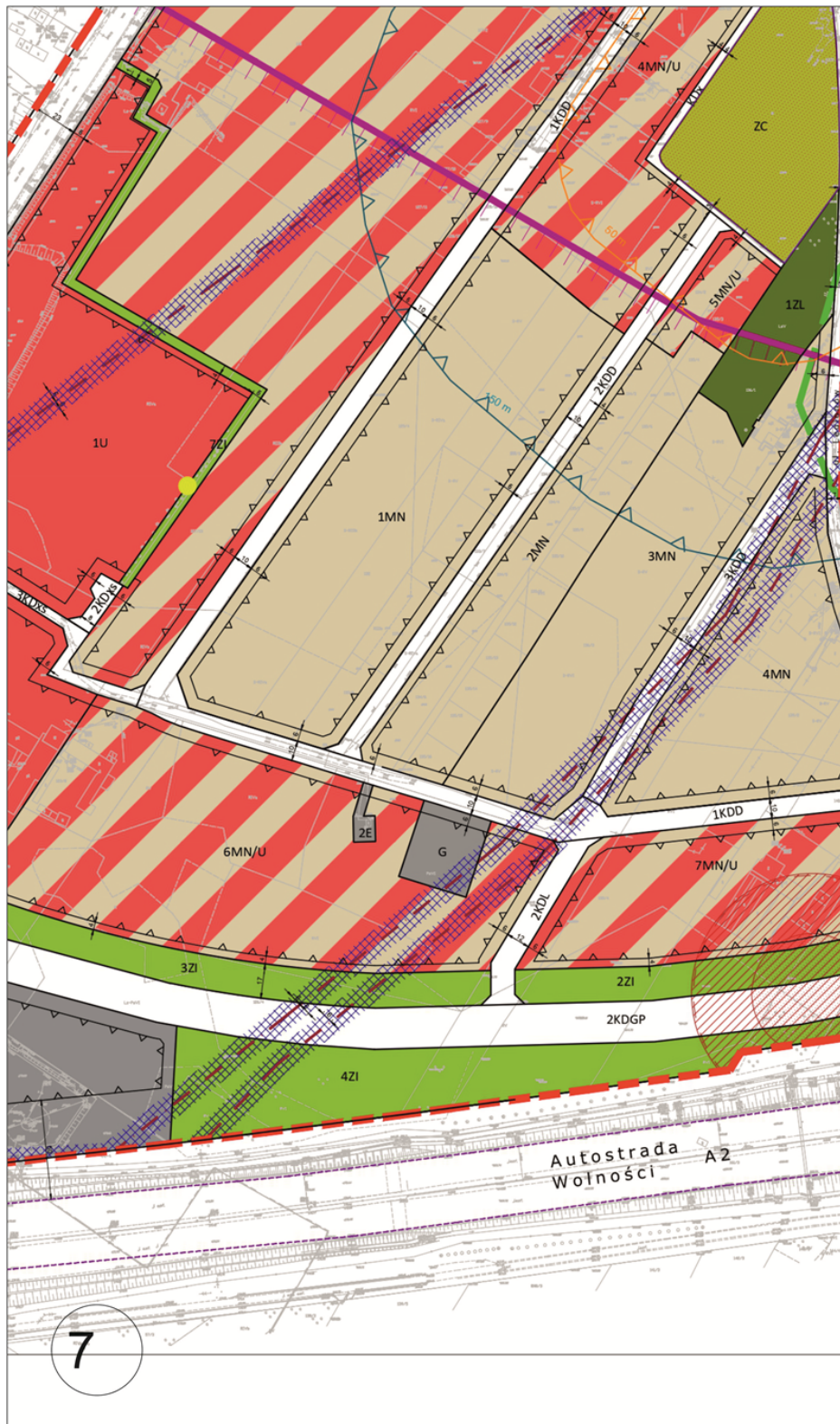


TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

6

PLAN ZAGOSPODAROWANIA KOWA - CZĘŚĆ B





8

A PRZESTRZENNEGO DLA CZ

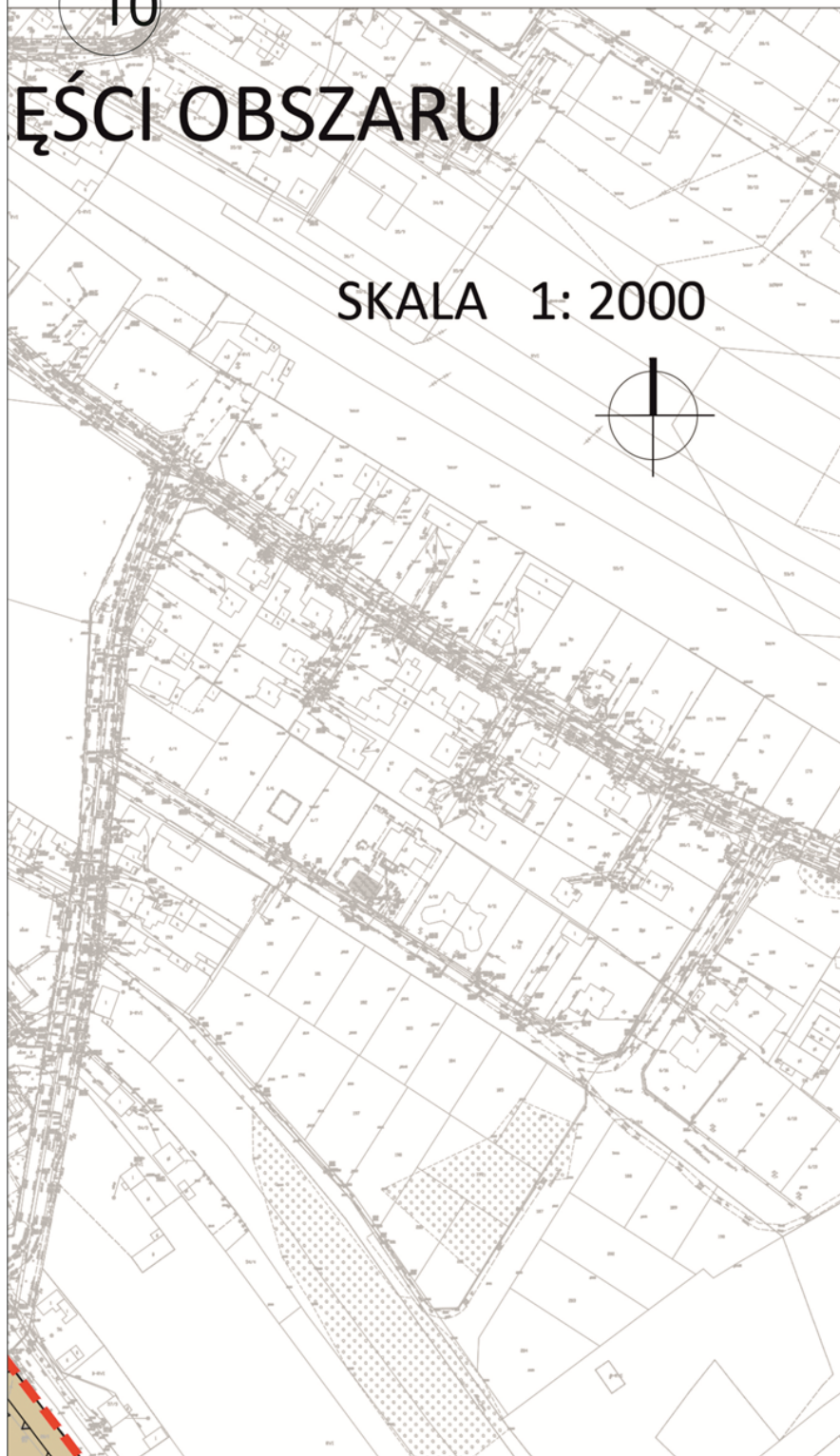




10

ĘŚCI OBSZARU

SKALA 1: 2000





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/566/2023
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 23 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część B

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu czterokrotnie: w terminie od 13 kwietnia 2022 r. do 5 maja 2022 r., uwagi można było składać do dnia 20 maja 2022 r., w terminie od 6 lipca 2022 r. do 28 lipca 2022 r., uwagi można było składać do dnia 12 sierpnia 2022 r., w terminie od 19 października 2022 r. do 9 listopada 2022 r. uwagi można było składać do dnia 23 listopada 2022 r., w terminie od 21 grudnia 2022 r. do 11 stycznia 2023 r. uwagi można było składać do dnia 26 stycznia 2023 r.

§ 2. W ustawowym terminie w trakcie pierwszego i czwartego wyłożenia wniesiono uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część B. Część z nich nie została uwzględniona przez Burmistrza Strykowa, w związku z powyższym Rada Miejska w Strykowie podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku drugiego i trzeciego wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.

**WYKAZ DO ZAŁĄCZNIKA NR 2
DO UCHWAŁY NR LXVI/566/2023
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE
Z DNIA 23 LUTEGO 2023 ROKU**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA STRYKOWA – CZĘŚĆ B**

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-

od 13 kwietnia 2022 r. do 5 maja 2022 r., spływ uwag do 20 maja 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Dane składającego uwagę	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	4	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1.	13.05.2022 r.	Osoba fizyczna	Dz. nr 123/17, obręb S-5	Wnoszę istotną Uwagę do Projektu MPZP z dn. 08.04.2022r. dotyczącą mojej nieruchomości przy ul. Warszawskiej na terenie działki nr ewid. 123/17, obręb Stryków 5. Jak wynika z części rysunkowej Projektu MPZP z dn. 08.04.2022r. nieruchomość ta nie ma dostępu do jakiegokolwiek drogi publicznej i przez to nie może być użytkowana. Wnoszę o zaplanowanie drogi dojazdowej do w/w nieruchomości.	1U		X	Uwaga częściowo uwzględniona. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej nr 14. Skorygowano granice terenu 1KDG, zgodnie z własnością należącą do GDDKiA, uwzględniając również działkę 123/16, z której wykonany jest zjazd na działkę nr 123/17.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 4-

od 21 grudnia 2022 r. do 11 stycznia 2023 r., spływ uwag do 26 stycznia 2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Dane składającego uwagę	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	4	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1.	25.01.2023 r.	Osoba fizyczna	Dz. nr 122, obręb S-5	Prosimy o przeznaczenie całej działki nr 122 pod zabudowę usługową oraz likwidację strefy buforowej przecinającej działkę w poprzek.	1U, 3MN/U, 7ZI		X	Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest w części pod usługi. Pozostałą część ze względu na istniejące i projektowane sąsiedztwo, przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, oddzielając te dwie funkcje od siebie teren zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część B inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga co następuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/566/2023

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 23 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 70 ha. Obszar objęty opracowaniem jest wyznaczony częściowo przez autostradę A2, drogę krajową nr 14, drogę powiatową (ul. Targowa). Od północnego-zachodu i zachodu obszar opracowania ograniczony jest drogą krajową nr 14 – ulica Warszawska. Teren wzdłuż drogi krajowej graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz terenami niezabudowanymi (w kierunku południowym). Granicą północno-wschodnią stanowi zalew na Moszczenicy, a dalej w kierunku południowym ulica Targowa. Granicę południową wyznacza autostrada A2.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz uchwałą Nr VII/64/2019 z dnia 26 marca 2019 r. i uchwałą Nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 października 2015 r. zmieniające Uchwałę Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r.

3. W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2019 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, U – tereny zabudowy usługowej, U/Z – tereny zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni, ZC – tereny zieleni i wód – tereny zieleni urządzonej cmentarze, WS – tereny zieleni i wód – wody śródlądowe, IT – tereny infrastruktury technicznej – urządzenia gospodarki wodno-ściekowej, elektroenergetycznej, gazowniczej, KS – tereny komunikacji – obsługa komunikacji samochodowej.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Miejska w Strykowie stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”.

5. Do planu zostały sporządzone:

– „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część B”,

– „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część B”.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część B uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

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

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 13 sierpnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 4 września 2019 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 1 kwietnia 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 13 kwietnia 2022 r. do 5 maja 2022 r. dyskusji publicznej w dniu 21 kwietnia 2022 r. oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 20 maja 2022 r. W wyniku uwzględnienia części uwag przez Burmistrza Strykowa, ponowiono procedurę wyłożenia do publicznego wglądu,

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 23 czerwca 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 6 lipca 2022 r. do 28 lipca 2022 r. dyskusji publicznej w dniu 12 lipca 2022 r. oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 12 sierpnia 2022 r.,

d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 7 października 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 19 października 2022 r. do 9 listopada 2022 r. dyskusji publicznej w dniu 26 października 2022 r. oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 23 listopada 2022 r.,

e) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 12 grudnia 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od 21 grudnia 2022 r. do 11 stycznia 2023 r. dyskusji publicznej w dniu 10 stycznia 2023 r. oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 26 stycznia 2023 r.

8. W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa w ustawowych terminach wpłynęło 6 wniosków osób prywatnych. Ponadto wpłynęło pisma od zawiadomionych instytucji, które zgłosiły swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym zagospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto szereg ustaleń ze względu na występowanie strefy ochrony archeologicznej, stanowiska archeologicznego oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w planie następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami, czy samej zabudowy usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów przyautostradowych oraz położonych wzdłuż drogi krajowej w mieście i na jego obrzeżach.

10. Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na istniejący układ drogowy, tworzony przez drogę krajową nr 14 i drogi powiatowe. Ponadto zlokalizowane w pobliżu dwa węzły autostradowe sprzyjają rozwojowi pretendowanej funkcji produkcyjnej i usługowej. Istniejąca sieć drogowa, obsługująca tereny mieszkaniowe jest gęsta i pozwala na połączenie z drogami wyższej rangi. Miejscowy plan obejmuje tereny częściowo już zainwestowane oraz uruchamia pod inwestycje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub usług oraz kształtuje zabudowę mieszkaniową. Całość stanowi część miasta Strykowa na wschód od drogi krajowej nr 14, z wykształconym układem urbanistycznym i widocznymi elementami budownictwa historycznego, objętymi ochroną w zapisach planu.

11. Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie zatwierdzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”. Zmiana

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

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część B”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Plan zakłada budowę dróg, co wiąże się początkowo z kosztami. Do wydatków zaliczają się również koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu. Jednakże duża część uruchamianych terenów przeznaczonych jest pod funkcję mieszkaniową i usługową, co wiąże się z dużymi zyskami do budżetu Gminy. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

13. Burmistrz Strykowa, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa cz. B z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy usługowej oraz ukształtowanie zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.