

**UCHWAŁA NR LXXXI/695/2024  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 29 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik**

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, poz. 572, poz. 1463 oraz poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 oraz poz. 2739) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXV/249/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Michałówek i Stary Imielnik*, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Strykowie: Nr XLIII/396/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie *zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra-Nowiny, Dobieszków, Michałówek i Stary Imielnik*, Nr XLVIII/440/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r. *zmieniająca Uchwałę Nr XXV/249/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra-Nowiny, Dobieszków, Michałówek i Stary Imielnik*, Nr LXIV/555/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie *zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra-Nowiny, Dobieszków, Ługi, Michałówek i Stary Imielnik* 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 na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, składającego się z 4 arkuszy stanowiących załącznik Nr 1 do uchwały;
  - a) arkusz 1 - rysunek planu w skali 1 : 2 000, obejmujący obręb Dobra i Dobra – Nowiny,
  - b) arkusz 2 - rysunek planu w skali 1 : 2 000, obejmujący obręb Stary Imielnik i Ługi,
  - c) arkusz 3 – oznaczenia,
  - d) arkusz 4 – wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków w skali 1 : 20 000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały.

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

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

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nadzór archeologiczny** – należy przez to rozumieć 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;
- 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 tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak wykusze, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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, usługi 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);
- 11) **PKWŁ** - należy przez to rozumieć „Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich” utworzony Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Skierniewickiego z 31 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 27 z dn. 31.12.1996 r., poz. 163), oraz ustanowiony formą ochrony w Rozporządzeniu Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162), a także uchwalonego uchwałą Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359).

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) granica obszaru ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego z końca XIX w. w Dobieszkowie;
- 8) obszar ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego z końca XIX w. w Dobieszkowie;
- 9) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalania 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, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone symbolem **MNR**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 5) tereny usług publicznych, oznaczone symbolem **Up**;
- 6) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
- 7) teren dróg publicznych:
  - a) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**,
  - b) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
  - c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 8) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KP**.

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

- 1) linie rozgraniczające:
  - a) tereny usług publicznych 1Up, 2Up i 4Up jako przeznaczone pod: zabudowę z zakresu samorządowej instytucji kultury, placówki opiekuńczo-wychowawczych oraz publicznie dostępne samorządowe obiekty sportowe,
  - b) terenu usług publicznych 3Up jako przeznaczony na: budowę i utrzymanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, zabudowę z zakresu samorządowej instytucji kultury oraz publicznie dostępne samorządowe obiekty sportowe,
  - c) tereny dróg publicznych 1KDL – 6KDL, 1KDD – 10KDD jako przeznaczonych na drogi publiczne,
  - d) tereny ciągów pieszych 1KP – 6KP, jako przeznaczonych na publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze;
- 2) korytarze stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające tereny dróg publicznych 1KDZ – 5KDZ.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 i 3 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, zieleń, 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 dróg publicznych;
- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, określone 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 (w tym dróg), działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.



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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy, z zastrzeżeniem, iż dla obszaru PKWŁ obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz warunki odstępstw od tego zakazu określone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody:
    - uzbrojenia terenu, w tym dróg,
    - poboru wód podziemnych oraz wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
    - zabudowy mieszkaniowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy,
    - 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,
  - e) zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji niedotrzymujących 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 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;
- 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 określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym respektowanie zakazu określonego w §13 pkt 2 lit. a.

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

- 1) ustala się ochronę zespołu dworskiego z końca XIX w. – parku i dworu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, poprzez:
  - a) respektowanie zapisów dotyczących lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) ustalenie obowiązku zachowania istniejących cech zabytkowych obiektu w zakresie: sposobu kształtowania bryły budynków, kompozycji i wystroju elewacji oraz jej kolorystyki, kształtu dachów, podziałów stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej, rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych,
  - c) ustalenie obszaru ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego z końca XIX w. w Dobieszkowie, w granicach wyznaczonych w odległości 150,0 m od granicy zespołu, w którego zasięgu obowiązują zapisy pkt 2;
- 2) w obszarze ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego z końca XIX w. w Dobieszkowie, obejmujący swoimi granicami tereny 16MN, 18MN – 21MN, 5MNR - 7MNR, 4KDZ, 9KDD i 10KDD, ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów, budynków i instalacji o wysokości przekraczającej 8,0 m,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych na powierzchni dachów, które są widoczne w widoku na zespół dworski,
  - c) respektowanie zapisów dotyczących lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się ochronę w obszarze stanowisk archeologicznych (zabytków archeologicznych), oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami pkt 4 i 5;
- 4) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego (zabytku archeologicznego), realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążące się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczone na rysunku planu, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 6) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

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

- 1) obszarami przestrzeni publicznych są: tereny zabudowy usług publicznych **1Up** i **3Up**;
- 2) przestrzeniami publicznymi są:
  - a) tereny zabudowy usług publicznych **1Up** – **4Up**,
  - b) tereny dróg publicznych: tereny dróg publicznych – zbiorczych **1KDZ** – **5KDZ**, tereny dróg publicznych - lokalnych **1KDL** – **6KDL**, tereny dróg publicznych - dojazdowych **1KDD** – **10KDD**,
  - c) tereny ciągów pieszych **1KP** – **6KP**;
- 3) dla obszarów przestrzeni publicznej oraz 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, m.in. poprzez:
  - a) w rejonie przejść dla pieszych:

- obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,8 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
- wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
- wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,

b) obowiązek zachowania w przestrzeni chodnika pasa o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m wolnego od przeszkód, które mogłyby utrudniać poruszanie się osób niewidomych oraz niepełnosprawnych ruchowo.

**§ 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) dla lokalizacji budynków w stosunku do budynków na sąsiednich działkach budowlanych obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa; nowe budynki na działce budowlanej nakazuje się sytuować przyjmując, że nie mogą one powodować przesłaniania okien budynku, który będzie usytuowany na sąsiedniej działce budowlanej w odległości 4,0 m od granicy działki budowlanej,
  - c) dla lokalizacji budynków od granicy lasu; warunki lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 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, nadbudowę, rozbudowę oraz docieplenie istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym część budynku stanowiąca jego rozbudowę musi respektować wymogi wynikające z wyznaczonych linii zabudowy,
  - 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: obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ.**

**§ 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 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) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 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 czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznej 15,0 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.

**§ 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) tereny ciągów pieszych – KP,
  - e) drogi położone poza obszarem;
- 3) obsługę obszaru i terenów wchodzących w jego skład poprzez:
  - a) tereny dróg publicznych zbiorczych – KDZ,
  - b) tereny dróg publicznych lokalnych – KDL,
  - c) tereny dróg publicznych dojazdowych – KDD,
  - d) tereny ciągów pieszych – KP,
  - e) drogi położone 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 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt lub lokal;
- 2) na każde 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych nakazuje się urządzić 1 miejsce dla rowerów.

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

- 1) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 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,
- e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a - d;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę oraz zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
- c) obowiązek budowy sieci o parametrach umożliwiających jej wykorzystanie dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:**

- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) 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 cieplnej, 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:
- zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym,
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15,0 kV nakazuje się lokalizować wyłącznie w strefach ochronnych 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 strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 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 mocy mikroinstalacji jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW,
- 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 terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNR) 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 następujące **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MNR, U i Up: 8%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KP: 0,1%;
- 3) dla pozostałych terenów nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty.

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

**§ 19. 1.** Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o oznaczeniu **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dla terenów 11MN – 15MN, 17MN, 20MN i 28MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, z wyłączeniem budynków inwentarskich,
  - b) urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, z zachowaniem wymogów § 15 pkt 8.

**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:
  - a) dla terenów 16MN, 26MN i 27MN: 80%,
  - b) dla pozostałych terenów: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych: 8,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: 6,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45°.

**3. W zakresie 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) dla terenów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 3) dla terenów 16MN, 18MN – 21MN, w obszarze ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego z końca XIX w. w Dobieszkowie, obowiązują ustalenia §8 pkt 2;



4) dla terenów 3MN, 6MN, 14MN, 16MN, 18MN, 23MN i 24MN, w zasięgu stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1800 m<sup>2</sup>;
- 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.

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

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów dróg publicznych, terenów ciągów pieszych oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich dostęp;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, z zachowaniem wymogów § 15 pkt 8.

**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: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych: 9,0 m,
  - b) budynków pozostałych: 6,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45°.

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

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

- 2) dla terenu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 3) w zasięgu stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia: 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

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

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

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

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

**§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, o oznaczeniu MNR ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, z zachowaniem wymogów § 15 pkt 8.

**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: 0,25;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,75;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 3MNR: 80%,
  - b) dla terenów 1MNR, 5MNR-8MNR: 60%,
  - c) dla pozostałych terenów: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych: 8,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: 6,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45°.

3. W **zakresie 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) dla terenów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 3) dla terenów 5MNR - 7MNR, w obszarze ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego z końca XIX w. w Dobieszkowie, obowiązują ustalenia §8 pkt 2;
- 4) dla terenów 6MNR i 8MNR, w zasięgu stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 pkt 3 i 4;
- 5) dla terenów 6MNR i 8MNR, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 pkt 5;
- 6) dla terenów 2MNR, 3MNR, 5MNR, 6MNR i 8MNR, w zasięgu stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia: 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

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

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów dróg publicznych oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich dostęp;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

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

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu usług opieki dzieci do lat 3, przedszkoli, szkół, kultury i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, z zachowaniem wymogów § 15 pkt 8.

**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: 0,2;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,45;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 8,0 m;

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

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

- 1) teren podlega ochronie 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) dla terenu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

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

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

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

1) przeznaczenie:

a) dla terenów 1Up, 2Up i 4Up zabudowa usługowa z zakresu:

- samorządowej instytucji kultury,
- placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- samorządowych obiektów sportowych,

b) dla terenu 3Up zabudowa usługowa z zakresu:

- zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
- placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- samorządowej instytucji kultury,
- samorządowych obiektów sportowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, z zachowaniem wymogów § 15 pkt 8,
- b) tereny zieleni urządzonej, place zabaw, siłownie plenerowe, obiekty służące rekreacji, obiekty związane z utrzymaniem porządku na działce budowlanej.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1Up: 0,2,
  - b) dla pozostałych terenów: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna:
    - dla terenu 1Up: 0,4,
    - dla pozostałych terenów: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 8,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu od 15° do 45°.

**3. W zakresie zasad 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 tereny podlegają ochronie jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dla terenów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 3) dla terenu 3Up, w zasięgu stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 pkt 3 i 4;
- 4) dla terenu 3Up, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 pkt 5;
- 5) dla terenu 4Up w zasięgu stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>;
- 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.

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

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, 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) dla terenu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 2) w obszarze zespołu dworskiego z końca XIX w Dobieszkowie, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8 pkt 1;
- 3) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

**5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:** z dróg publicznych lub poprzez tereny posiadające do nich dostęp.

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:
  - a) 1KDZ – od 0,0 m do 5,2 m,
  - b) 2KDZ – od 0,0 m do 4,2 m,
  - c) 3KDZ – od 12,2 m do 15,0 m,
  - d) 4KDZ – od 2,5 m do 3,5 m,
  - e) 5KDZ – od 2,0 m do 30,1 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 terenów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 2) dla terenu 5KDZ, w zasięgu stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3;
- 3) dla terenu 4KDZ, w obszarze ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego z końca XIX w. w Dobieszkowie, obowiązują ustalenia §8 pkt 2.

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

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod ulice zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

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

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

§ 26. 1. Dla **terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej.

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

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

- a) 1KDL – od 1,0 m do 22,2 m,
- b) 2KDL – od 6,0 m do 16,7 m,
- c) 3KDL – 2,2 m,
- d) 4KDL – od 1,7 m do 19,7 m,
- e) 5KDL – od 10,5 m do 14,6 m,
- f) 6KDL – 2,0 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:**

1) dla terenów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;

2) dla terenu 1KDL i 4KDL, w zasięgu stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3;

3) dla terenu 6KDL, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8 pkt 5;

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

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod ulice zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

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

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

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

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

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

- a) 1KDD – 12,0 m,

- b) 2KDD – od 15,0 m do 19,0 m,
  - c) 3KDD – od 15,0 m do 23,0 m,
  - d) 4KDD – od 10,0 m do 24,8 m,
  - e) 5KDD – 12,0 m,
  - f) 6KDD – 9,0 m,
  - g) 7KDD – 5,2 m,
  - h) 8KDD – od 4,5 m do 12,0 m,
  - i) 9KDD – od 9,4 m do 26,2 m,
  - j) 10KDD – od 3,0 m do 10,0 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:**

- 1) dla terenów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 2) dla terenów 1KDD, 2KDD, 5KDD, 9KDD, 10KDD, w zasięgu stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3;
- 3) dla terenów 9KDD i 10KDD, w obszarze ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego z końca XIX w. w Dobieszkowie, obowiązują ustalenia §8 pkt 2;
- 4) dla terenu 10KDD, w zasięgu stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenie §8 pkt 3 i 4;
- 5) dla terenu 10KDD, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenie §8 pkt 5.

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

**5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod ulice zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

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

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

**§ 28. 1. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych symbolem KP, ustala się przeznaczenie: publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze.**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:
- a) 1KP – 6,0 m,
  - b) 2KP – 6,0 m,
  - c) 3KP – od 5,0 m do 7,3 m,
  - d) 4KP – od 4,6 m do 7,2 m,
  - e) 5KP – 5,0 m,



f) 6KP – od 7,3 m do 12,0 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**: dla terenów obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ.

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

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod ulicę zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

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

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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 29.** Na obszarze traci moc:

- 1) uchwała Nr XLIX/359/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsiach Dobra, Dobra Nowiny;
- 2) uchwała Nr XLIX/360/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi Ługi – Dobieszków;
- 3) 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).

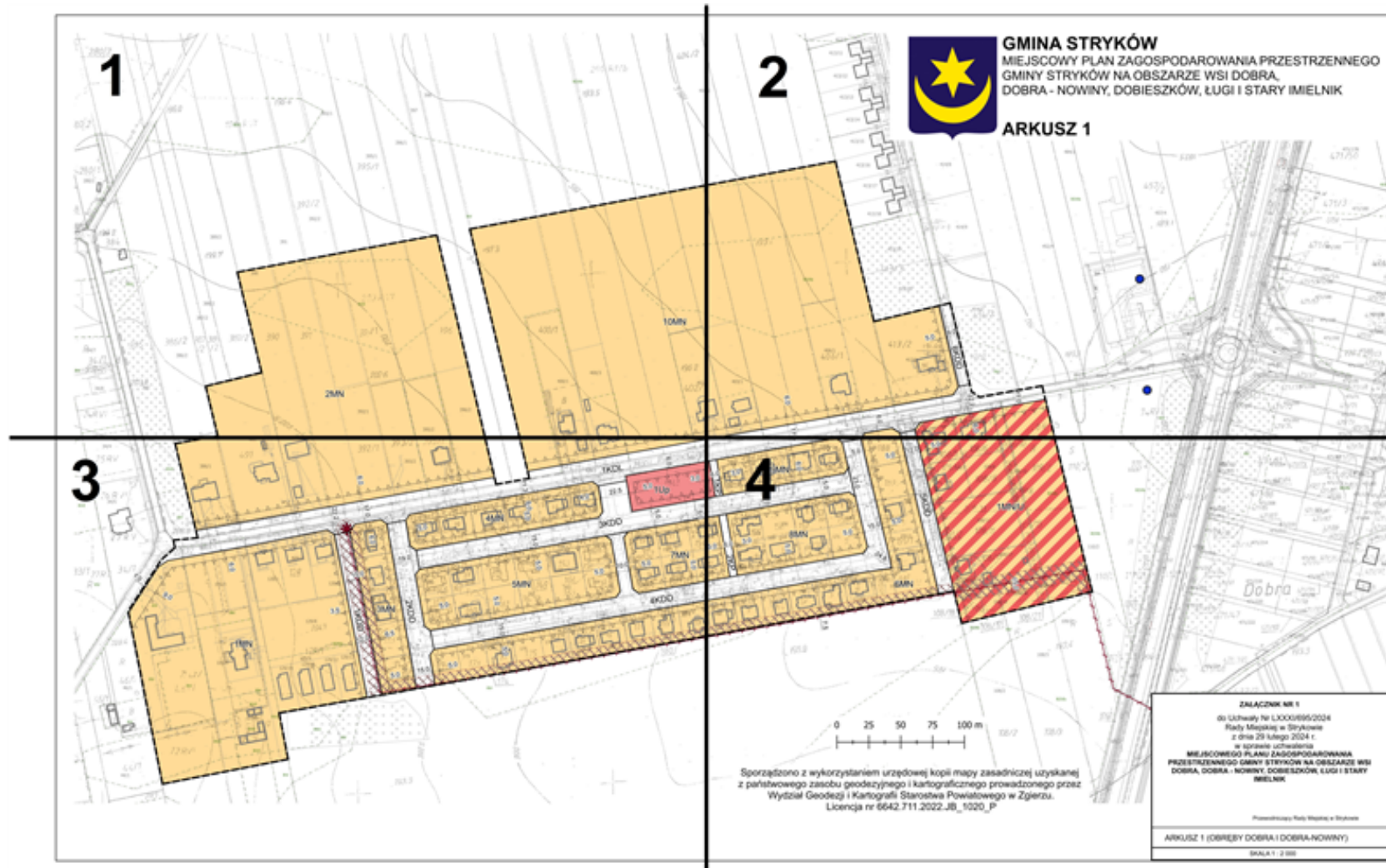
**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

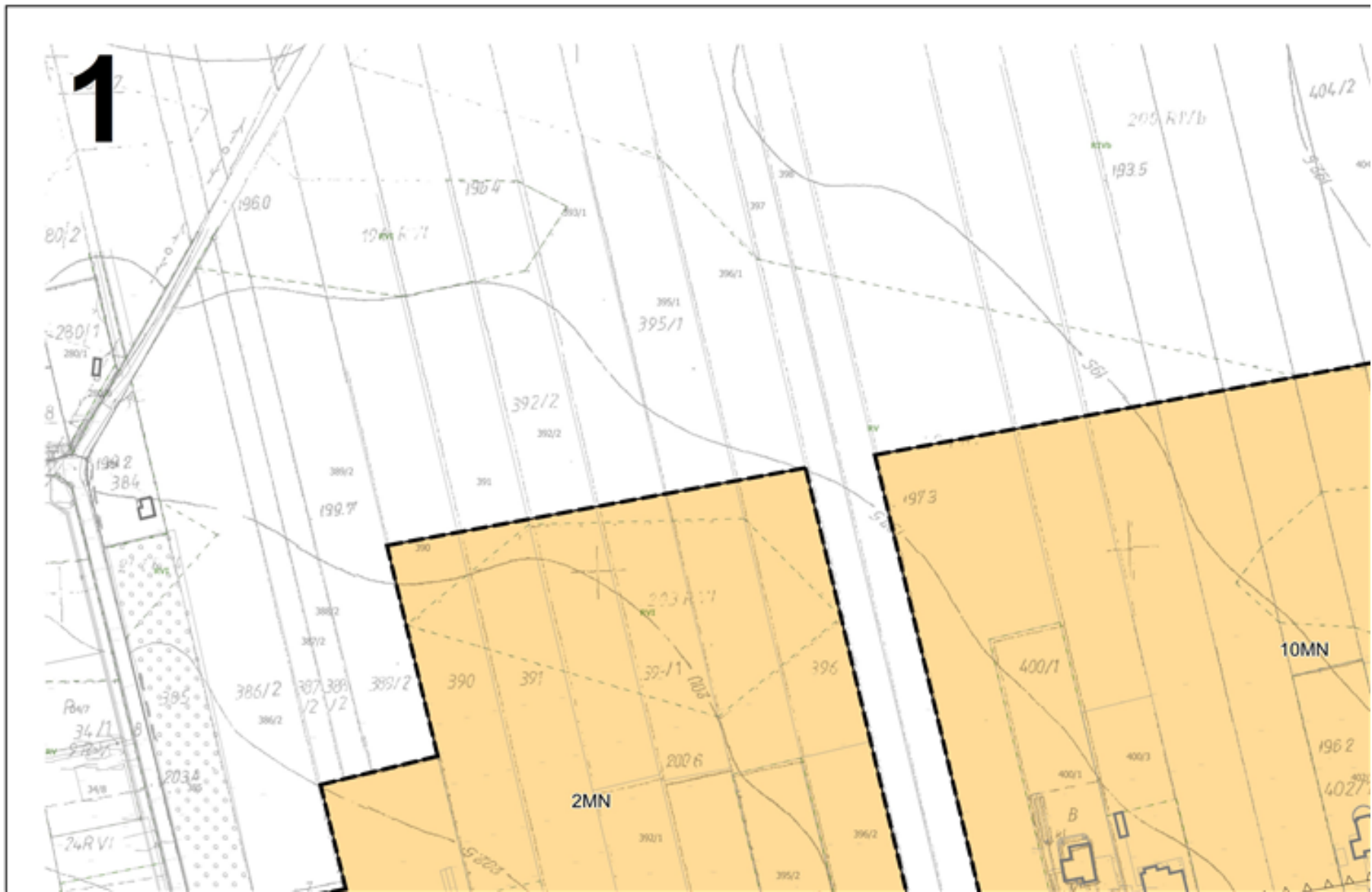
**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXI/695/2024  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 29 lutego 2024 r.





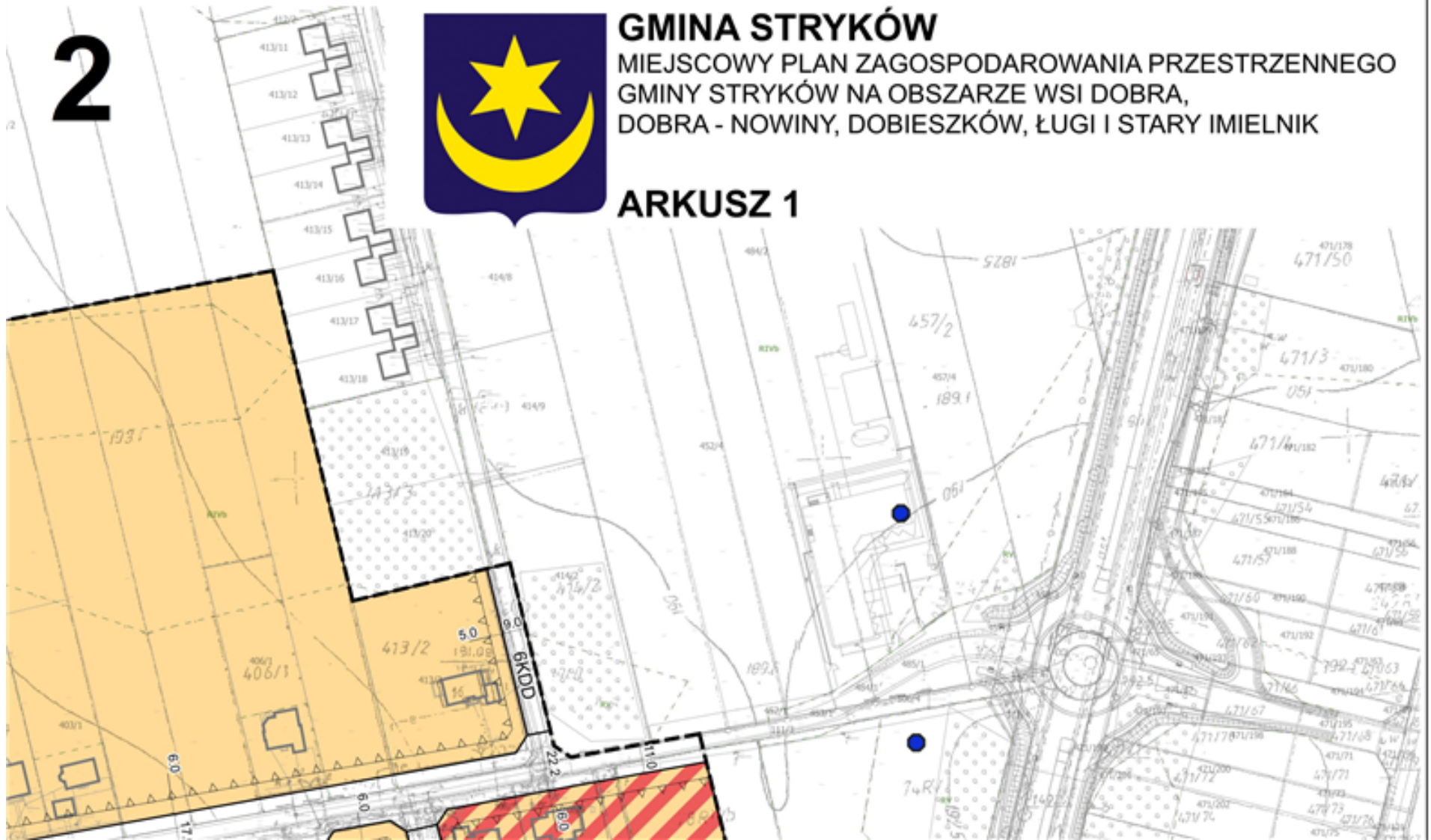
2



## GMINA STRYKÓW

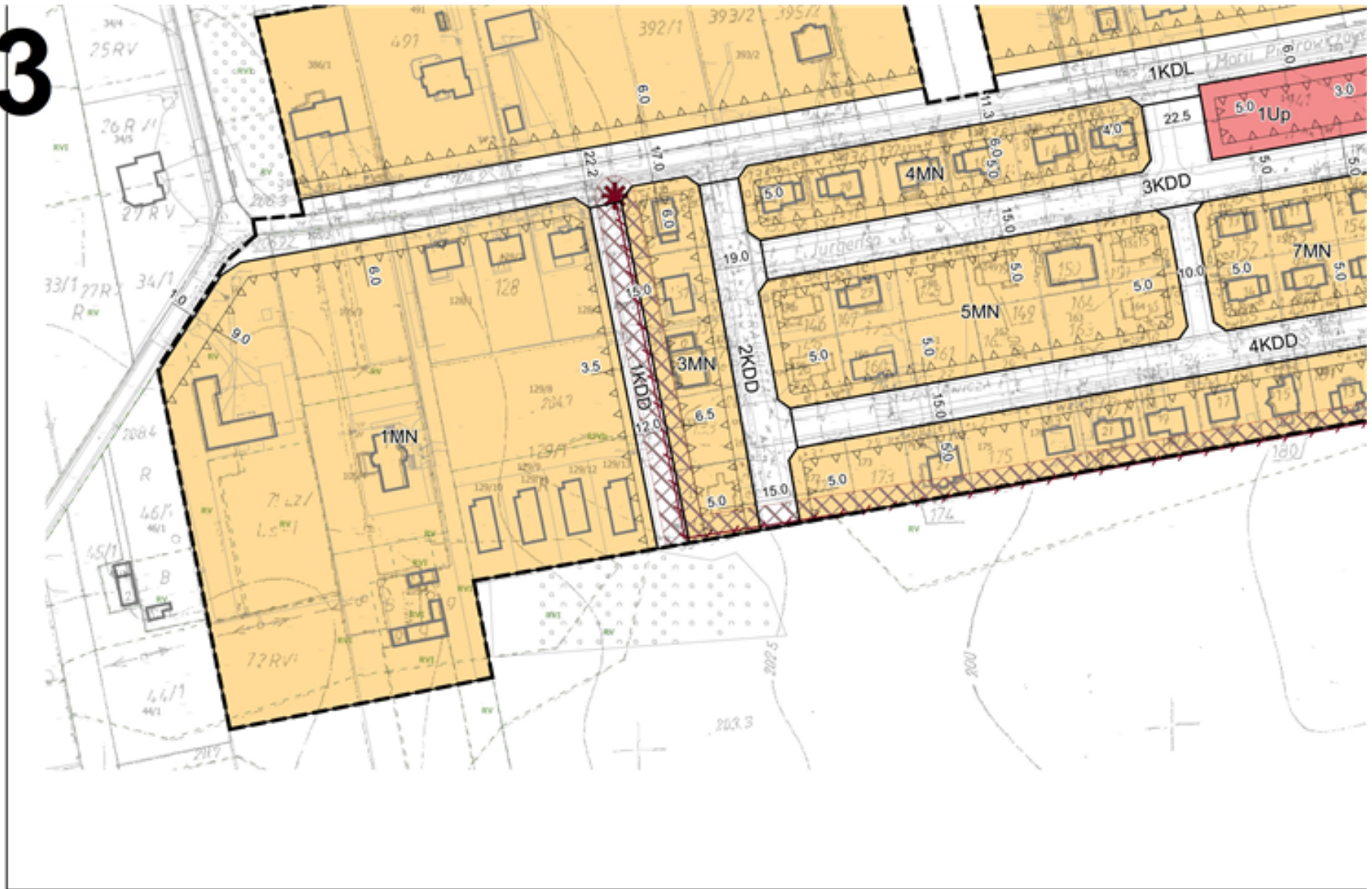
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI DOBRA,  
DOBRA - NOWINY, DOBIESZKÓW, ŁUGI I STARY IMIELNIK

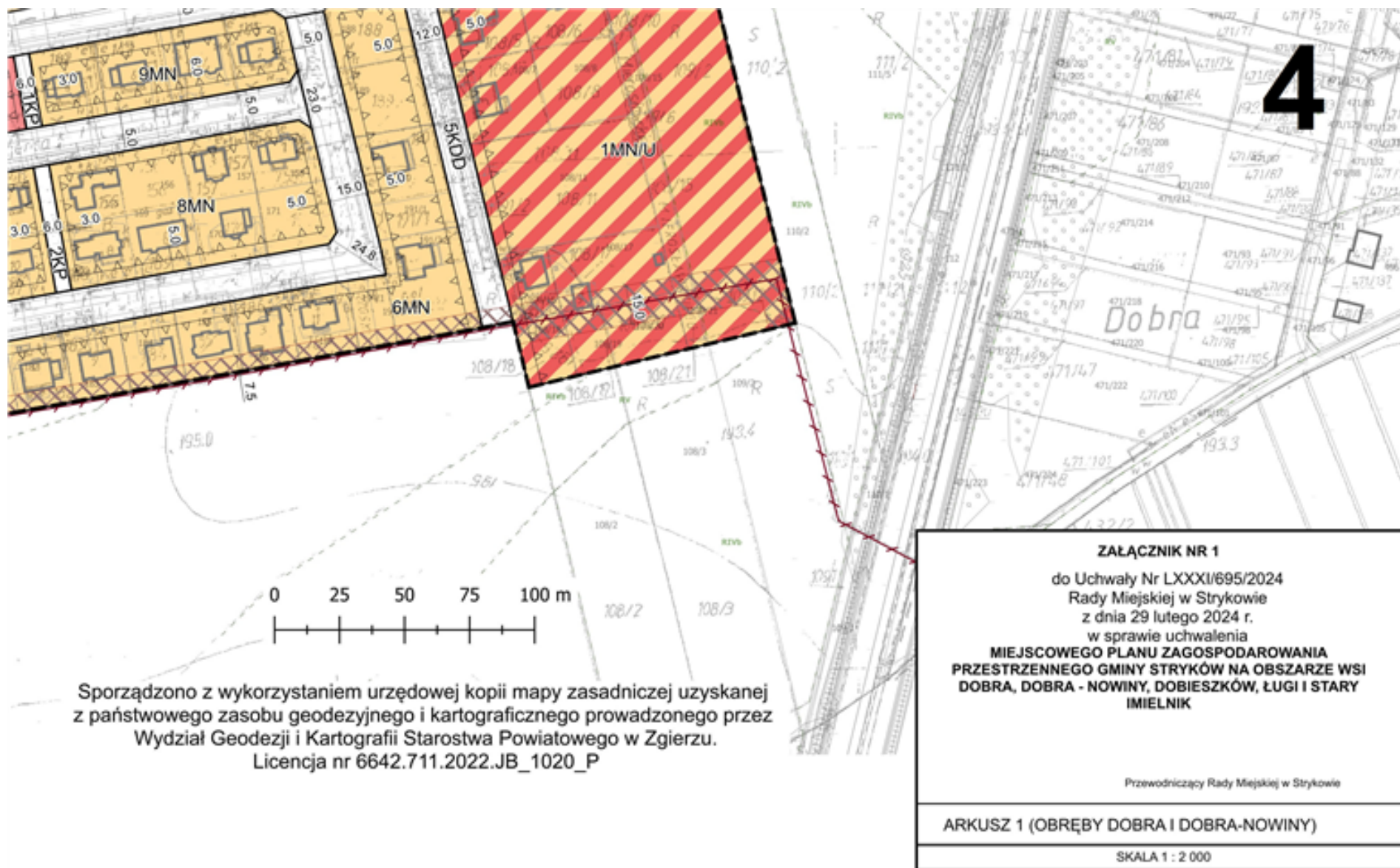
### ARKUSZ 1





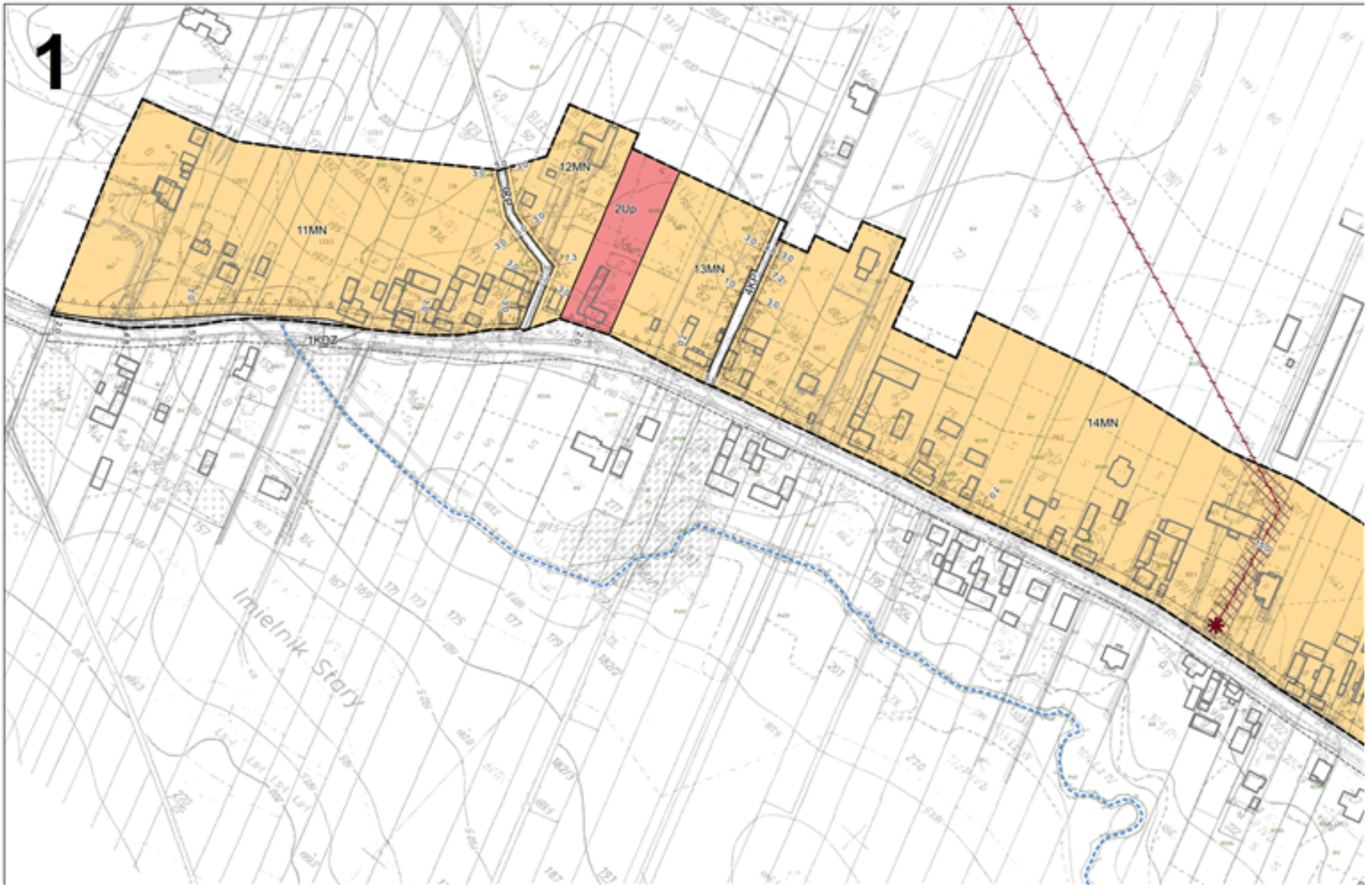
3

















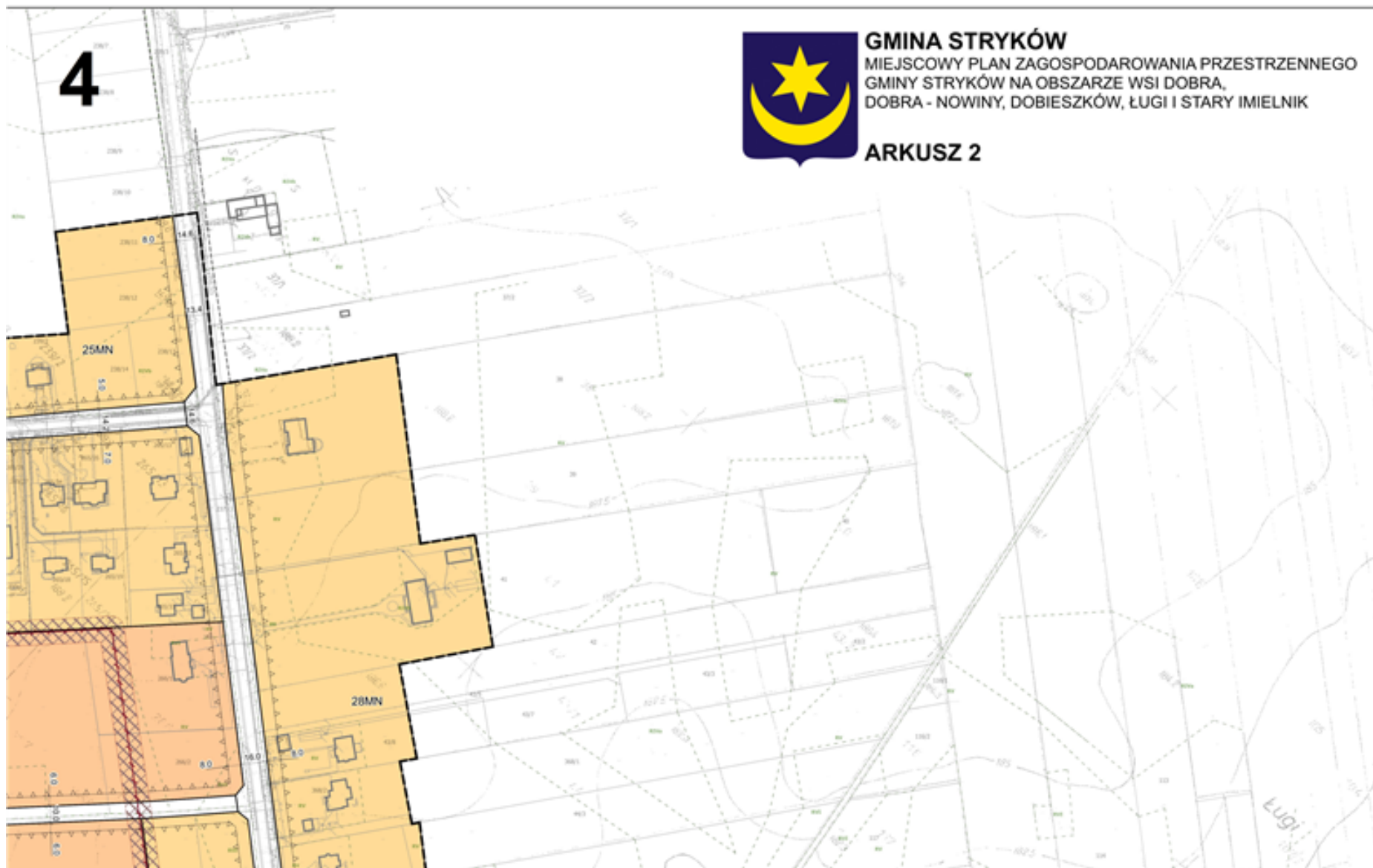
4



**GMINA STRYKÓW**

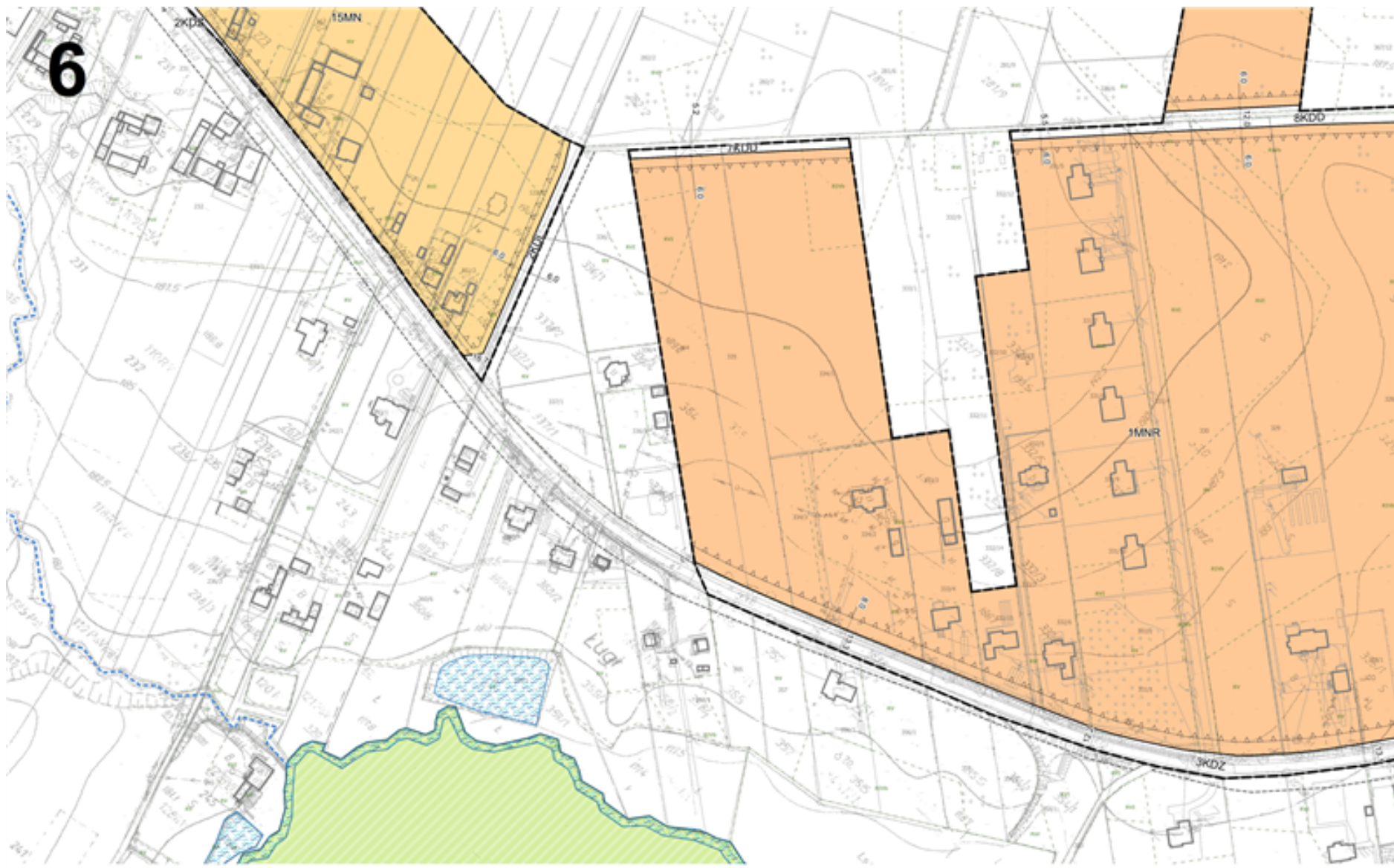
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI DOBRA,  
DOBRA - NOWINY, DOBIESZKÓW, ŁUGI I STARY IMIELNIK

**ARKUSZ 2**



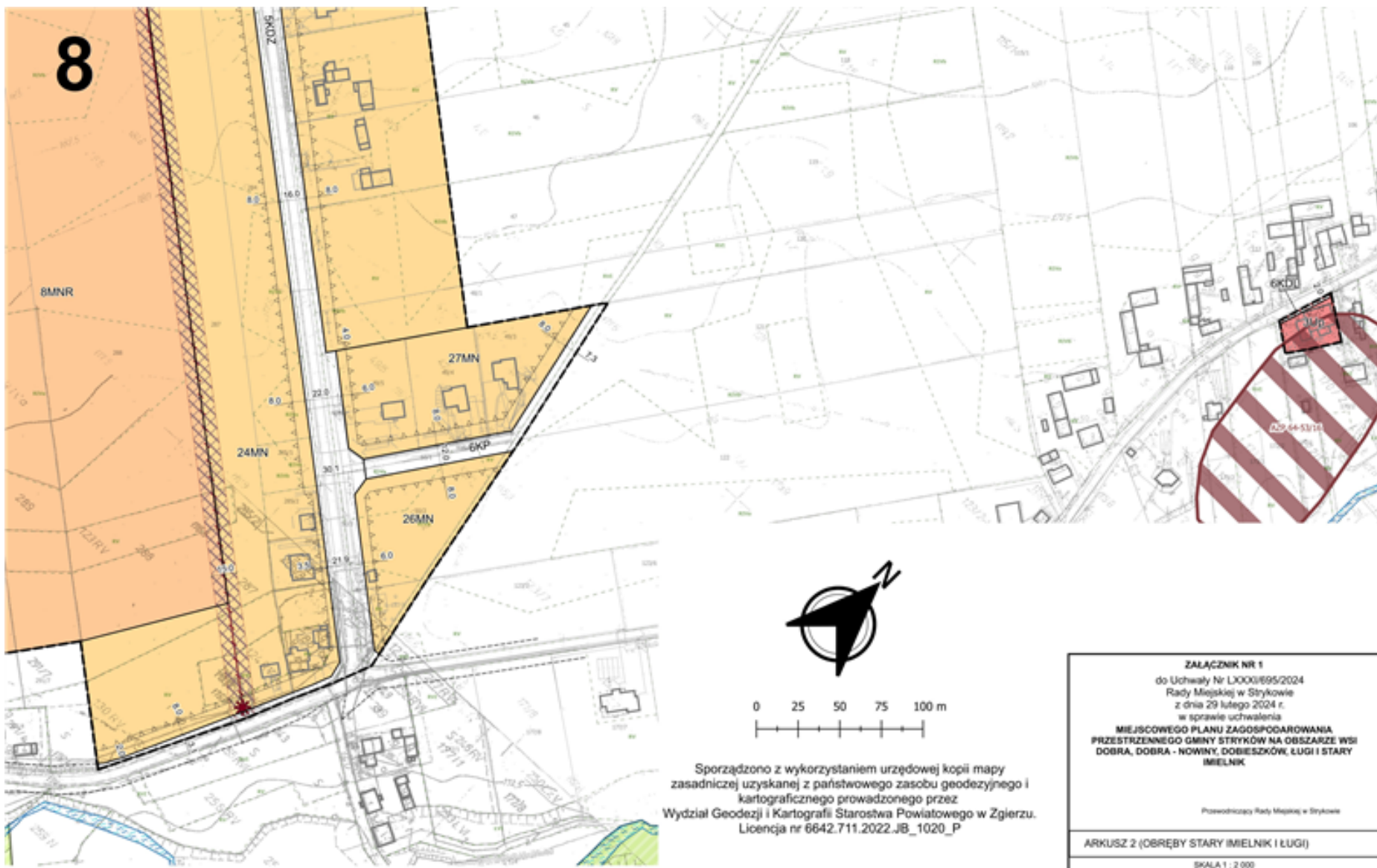















1

## OZNACZENIA

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

## PRZEZNACZENIA TERENÓW W PLANIE

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
	TEREN LASU
	TEREN DRÓG ZBIORCZYCH
	TEREN DRÓG LOKALNYCH
	TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH
	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

3

2





## GMINA STRYKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI DOBRA,  
DOBRA - NOWINY, DOBIESZKÓW, ŁUGI I STARY IMIELNIK

## ARKUSZ 3

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

## ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKI






	DWÓR W DOBIESZKOWIE UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBZAR ZESPÓŁU DWORSKIEGO Z KOŃCA XIX W. W DOBIESZKOWIE UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

## ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	TRANSFORMATOR ROZDZIELCZY 15/0,4 kV
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15,0 kV
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE WYZNACZONE POZA OBSZAR PLANU, USTALONE W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSKAZUJĄCE ZASIĘG TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH

4

## ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

	POMNIKI PRZYRODY
	OBZAR PLANU W ZASIĘGU PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIĘSIEŃ ŁÓDZKICH
	REZERWAT PRZYRODY "STRUGA DOBIESZKOWSKA"
	UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	ROWY MELJORACYJNE
	WODY POWIERZCHNIOWE

ZALĄCZNIK NR 1  
do Uchwały Nr LXOOO/695/2024  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 29 lutego 2024 r.  
w sprawie uchwalenia  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI  
DOBRA, DOBRA - NOWINY, DOBIESZKÓW, ŁUGI I STARY  
IMIELNIK

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

ARKUSZ 3 (OZNACZENIA)



# 1

## OZNACZENIA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

### PRZEZNACZENIA TERENÓW W PLANIE



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



### ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO



GRANICE STREF OCHRONY I  
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



GRANICA OBSZARU OCHRONY  
DWORSKIEGO Z KOŃCA XIX



OBSZAR OCHRONY EKSPOZY  
DWORSKIEGO Z KOŃCA XIX

### INNE OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



STREFY OCHRONNE NAPOW  
LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

# 2



## GMINA STRYKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI DOBRA,  
DOBRA - NOWINY, DOBIESZKÓW, ŁUGI I STARY IMIELNIK

### ARKUSZ 3

#### ŚCIEŻKI I ZABYTKI

MONUMENTALNO-  
PAMIAŁKOWE

WYKAZ

WYKAZ EKSPONATÓW OD ZESPOŁU  
W. W DOBIESZKOWIE

WYKAZ OD ZESPOŁU  
W. W DOBIESZKOWIE

WYKAZ  
WYKAZ 15 kV

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

##### ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKI



DWÓR W DOBIESZKOWIE UJĘTY  
W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW



OBSZAR ZESPOŁU DWORSKIEGO Z KOŃCA XIX W.  
W DOBIESZKOWIE UJĘTEGO  
W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

##### ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



TRANSFORMATOR ROZDZIELCZY  
15/0,4 kV



NAPOWIETRZNA LINIA  
ELEKTROENERGETYCZNA 15,0 kV



LINIE ROZGRANICZAJĄCE WYZNACZONE POZA  
OBSZAREM PLANU, USTALONE W OBOWIĄZUJĄCYCH  
MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSKAZUJĄCE ZASIĘG TERENÓW  
DRÓG PUBLICZNYCH

# 3

Up	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
ZL	TEREN LASU
KDZ	TEREN DRÓG ZBIORCZYCH
KDL	TEREN DRÓG LOKALNYCH
KDD	TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH
KP	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

4

**ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**



POMNIKI PRZYRODY



OBSZAR PLANU W ZASIĘGU PARKU KRAJOBRAZOWEGO  
WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH



REZERWAT PRZYRODY  
"STRUGA DOBIESZKOWSKA"



UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH



ROWY MELIORACYJNE



WODY POWIERZCHNIOWE

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

do Uchwały Nr LXXXI/695/2024

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI  
DOBRA, DOBRA - NOWINY, DOBIESZKÓW, ŁUGI I STARY  
IMIELNIK**

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

ARKUSZ 3 (OZNACZENIA)

1

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW, UCHWAŁA NR XLI/312/2013 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2013 R., CZĘŚCIOWO ZMIENIONEJ UCHWAŁĄ NR XII/110/2019 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 27 CZERWCA 2019 R.

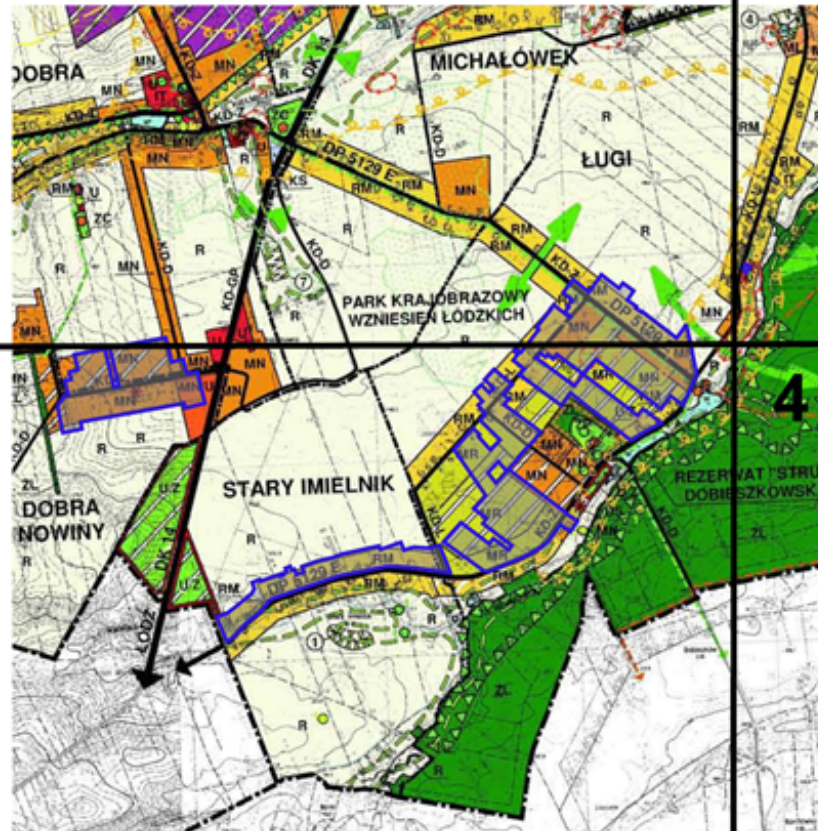
2



GMINA STRYKÓW

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI DOBRA, DOBRA-NOWINY, DOBIESZKÓW, ŁUGI I STARY IMIELNIK

ARKUSZ 4



<p><b>GRANICE I LINIE PODPRZEWODNICZE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICA ADMINISTRACYJNE WĄSKA - CIĘŻKA</li> <li>GRANICA SZCZEGÓLNA</li> <li>LINE PODPRZEWODNICZE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU</li> </ul> <p><b>KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKształCEN STRUKTURY FUNKCYONALNO-PRZESTRZENNEJ WSIADIA - WSIADIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TERENY ZAMIESZKANIA WIEDEKOWANEGO</li> <li>ZAMIESZKANIA WIEDEKOWANEGO Z PODKONTRAKTOWANIE</li> <li>ZAMIESZKANIA WIEDEKOWANEGO WZROKOWANIE</li> <li>TERENY ZAMIESZKANIA WIEDEKOWANEGO</li> <li>ZAMIESZKANIA WIEDEKOWANEGO Z DOPINIA WIEDEKOWANIE</li> <li>TERENY WIEDEKOWANIE</li> </ul> <p><b>TERENY WYKORZYSTANIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> </ul> <p><b>KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKształCENIA ŚRODOWISKA FUNKCYONALNO-PRZESTRZENNEGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> </ul> <p><b>GRANICE I LINIE PODPRZEWODNICZE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICA ADMINISTRACYJNE WĄSKA - CIĘŻKA</li> <li>GRANICA SZCZEGÓLNA</li> <li>LINE PODPRZEWODNICZE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU</li> </ul>	<p><b>KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW NIEZAMIESZKANIANEGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PRZEZNACZENIE TERENY WIEDEKOWANIE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU DO GAZU - REALIZACJA DOBROBYTOWA</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> </ul> <p><b>KIERUNKI PRZEZNACZENIA OBSZARÓW</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> </ul> <p><b>KIERUNKI PRZEZNACZENIA OBSZARÓW KOMUNIKACYJNEGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> </ul> <p><b>KIERUNKI PRZEZNACZENIA OBSZARÓW KULTURALNO-REKREACYJNEGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> <li>GRANICZNY WIEDEKOWANIE</li> </ul>
---	---

0 250 500 750 1 000 m

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKIM

**ZALĄCZNIK NR 1**  
do Uchwały Nr LXXX/695/2024  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 29 lutego 2024 r.  
w sprawie uchwalenia  
MIEJSOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI  
DOBRA, DOBRA - NOWINY, DOBIESZKÓW, ŁUGI I STARY  
IMIELNIK

Przeznaczenia Rady Miejskiej w Strykowie

ARKUSZ 4 (WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW)

SKALA 1 : 20 000



# 1

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW UCHWAŁA NR XLI/312/2013 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2013 R., CZĘŚCIOWO ZMIENIONEJ UCHWAŁĄ NR XII/110/2019 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 27 CZERWCA 2019 R.



N  
/,  
A

2



## GMINA STRYKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI DOBRA,  
DOBRA-NOWINY, DOBIESZKÓW, ŁUGI I STARY IMIELNIK

### ARKUSZ 4

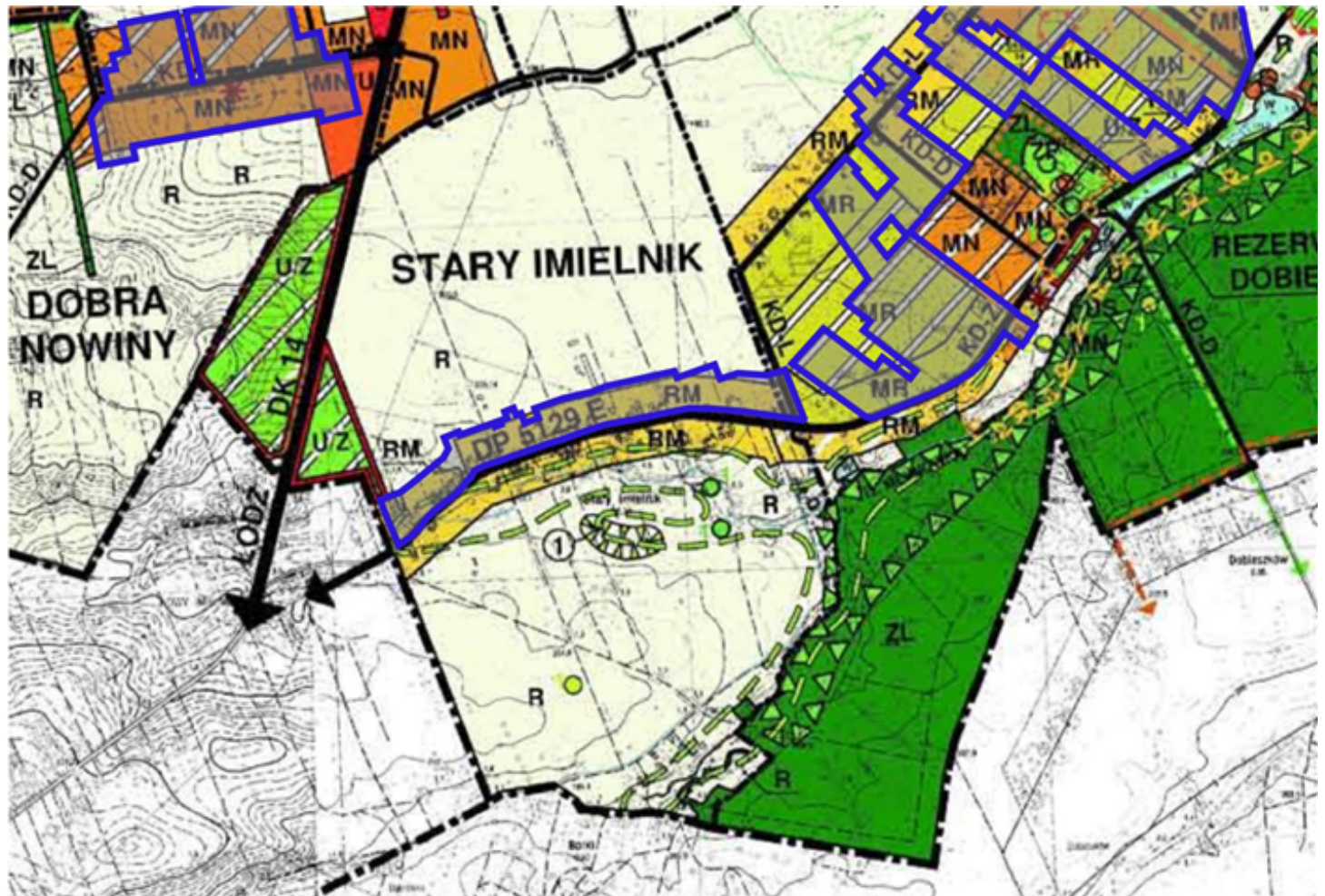


<b>GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE</b>	
	GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA I GMINY
	GRANICE SOŁECTW
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
<b>KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNEJ MIASTA - GMINY</b>	
<b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ</b>	
	MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	MN-U ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	MR ZABUDOWA MIESZKANIOWA REZYDENCJONALNA
<b>TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ</b>	
	U ZABUDOWA USŁUGOWA
	U-Z ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELONI NA DZIAŁCE
<b>TERENY ZIELNI I WÓD</b>	
	Z LASY

<b>KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW NIEURBANIZOWANYCH</b>	
	PROJEKTOWANE TERENY ROZWOJOWE O RÓŻNYCH FUNKCJACH (DO CZASU REALIZACJI DOCELOWEGO ZAGOSPODAROWANIA UŻYTKOWANE ROLNICZO)
	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
<b>KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO</b>	
	DROGI I ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	DROGI I ULICE GŁÓWNE
	DROGI I ULICE ZBIORCZE
	DROGI I ULICE LOKALNE
	DROGI I ULICE DOJAZDOWE
<b>REGIONALNE SZLAKI TURYSTYCZNE</b>	
	SZLAK PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO - ROWEROWY
<b>KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO</b>	

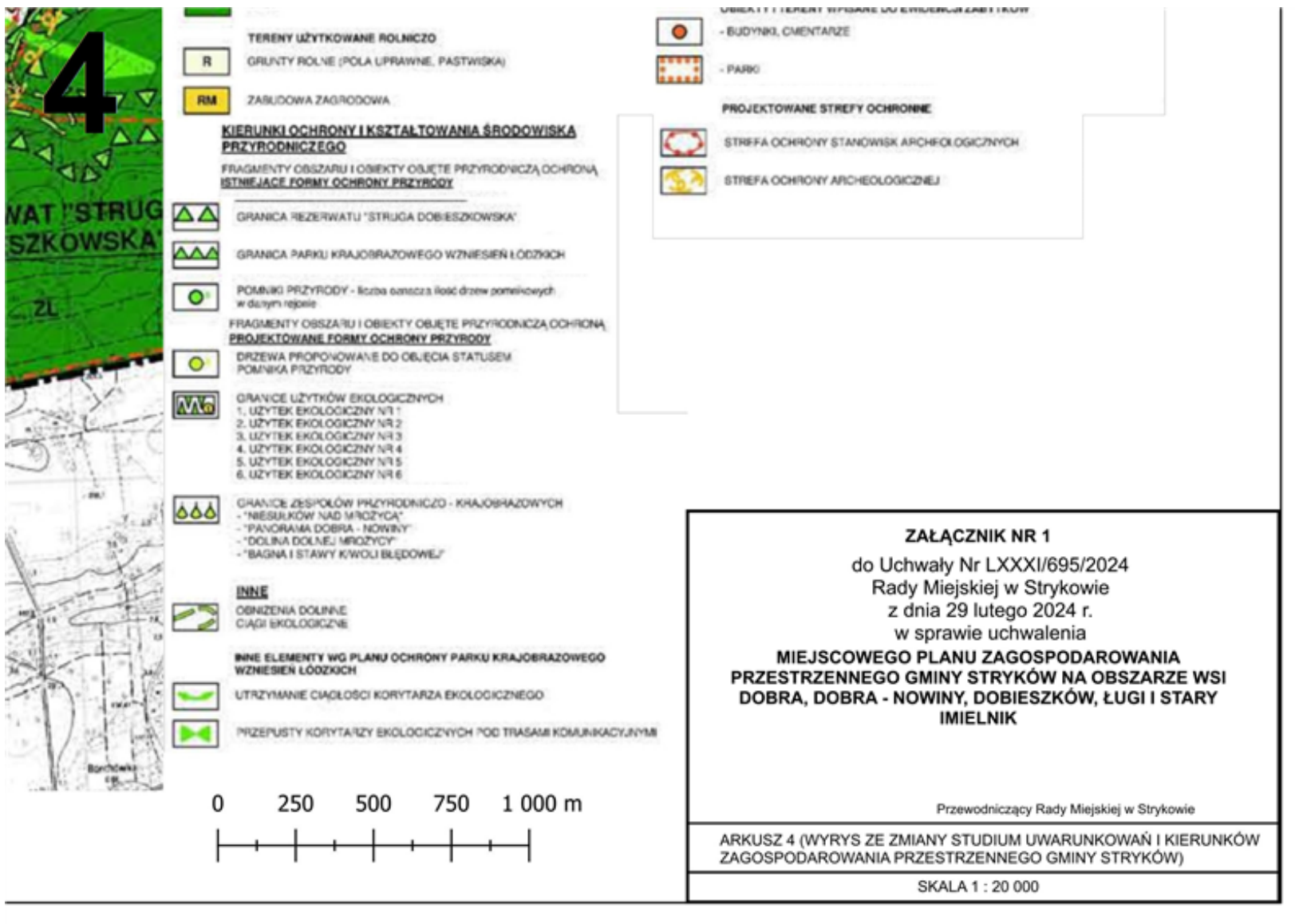


3



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXI/695/2024

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 29 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

**Rozstrzygnięcie dotyczy uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Strykowa do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik**

Lp.	Data wpływu Uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Strykowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>WYŁOŻENIE OD 24 MAJA 2023 R. DO 16 CZERWCA 2023 R.</b>										
1.	22.06.2023 r.	OSOBY FIZYCZNE	Prośba o przywrócenie działki 108/2 i 108/3 do projektu planu w związku ze złożonym wnioskiem równoległe do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Składający uwagę informują o rzeczywistym porośnięciu działek w 40%. W załączniku do uwagi opinia Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Łódzkiego Oddział Terenowy Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.	dz. ew. 108/2 i 108/3 obręb Dobra Nowiny	-	-	Nieuwzględniona	-	Nie uwzględnia się	Uwagi nie uwzględnia się. Przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres obszaru przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony uchwałą XXV/249/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra- Nowiny, Dobieszków, Michałówek i Stary Imielnik w związku ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LXIV/555/2022 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 grudnia 2022 r. został ograniczony. Z obszaru objętego projektem planu wyłączono m.in. przedmiotowe działki. Ograniczenie obszaru wynikało z negatywnego stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony

										<p>Środowiska wskazującego, iż przeznaczenie w projekcie planu m. in. przedmiotowych działek na cele zabudowy narusza ustalony dla Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych. Uwzględnienie stanowiska RDOŚ wiązałoby się z koniecznością ustalenia zakazu zabudowy, co nie byłoby w interesie właścicieli nieruchomości. Działania inwestycyjny na przedmiotowych działkach będą mogły być realizowane w oparciu o obowiązujący plan miejscowy. Załączona do uwagi opinia Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Łódzkiego Oddział Terenowy Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich wskazująca na możliwość częściowej wycinki drzew nie daje podstawy do uznania, iż Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zmieni swoje stanowisko w sprawie.</p> <p>Prace nad sporządzeniem nowego planu miejscowego dla przedmiotowej działki mogą być ewentualnie przeprowadzone w ramach odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Strykowie.</p>
2.	30.06.2023 r.	OSOBA FIZYCZNA	Prośba o włączenie działki 292/7 w obręb geodezyjnym Ługi do procedowanej procedury zmiany aktu.	dz. ew. 292/4 (nowy nr po podziale geodezyjnym 292/7) obręb Ługi	-	-	Nieuwzględniona	-	Nie uwzględnia się	<p>Uwagi nie uwzględnia się. Przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres obszaru przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony uchwałą XXV/249/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra- Nowiny, Dobieszków, Michałówek i Stary Imielnik w związku ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LXIV/555/2022 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 grudnia 2022 r. został ograniczony. Z obszaru</p>

										objętego projektem planu wyłączono m.in. przedmiotowe działki. Ograniczenie obszaru wynikało z negatywnego stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wskazującego, iż przeznaczenie w projekcie planu m. in. przedmiotowych działek na cele zabudowy narusza ustalony dla Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych. Uwzględnienie stanowiska RDOŚ wiązałoby się z koniecznością ustalenia zakazu zabudowy, co nie byłoby w interesie właścicieli nieruchomości. Działania inwestycyjne na przedmiotowych działkach będą mogły być realizowane w oparciu o obowiązujący plan miejscowy. Prace nad sporządzeniem nowego planu miejscowego dla przedmiotowej działki mogą być ewentualnie przeprowadzone w ramach odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Strykowie.
3.	05.07.2023 r.	OSOBA FIZYCZNA	Prośba o poszerzenie pasa zabudowy działki nr 45 obręb Ługi do 110 m w głąb działki. Składający informuje o zamiarze budowy domu jednorodzinnego z odsunięciem go od drogi i starych zabudowań	dz. ew. 45 obręb Ługi	-	-	Nieuwzględniona	-	Nie uwzględnia się	Uwagi nie uwzględnia się. Przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres obszaru przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony uchwałą XXV/249/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra- Nowiny, Dobieszków, Michałówek i Stary Imielnik w związku ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LXIV/555/2022 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 grudnia 2022 r. został ograniczony. Z obszaru objętego projektem planu wyłączono m.in. przedmiotowe działki. Ograniczenie obszaru wynikało z negatywnego stanowiska Zespołu Parków Krajobrazowych

										<p>Województwa Łódzkiego – Oddział Terenowy Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich wskazującego, iż przeznaczenie w projekcie planu m. in. przedmiotowych działek na cele rolnicze z możliwością realizacji zabudowy narusza wyznaczony w Planie Ochrony PKWŁ korytarz ekologiczny migracji zwierząt – umożliwienie zabudowy może negatywnie wpłynąć na funkcjonowanie korytarze, a nawet jego likwidację.</p> <p>Uwzględnienie stanowiska PKWŁ wiązałoby się z koniecznością ustalenia zakazu zabudowy, co nie byłoby w interesie właścicieli nieruchomości.</p> <p>Działania inwestycyjne na przedmiotowej działce poza obszarem objętym projektem planu będą mogły być realizowane w oparciu o obowiązujący plan miejscowy.</p> <p>Ponadto zmiana przeznaczenia we wnioskowanym zakresie jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków przyjętego uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r. z późn. zm. Obszar wskazany w uwadze, dla którego jest wnioskowane przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej, znajduje się na terenach rolnych.</p>
<b>WYŁOŻENIE OD 12 GRUDNIA 2023 R. DO 5 STYCZNIA 2024 R.</b>										
1.	15.01.2024 r.	OSOBA FIZYCZNA	Prośba o włączenie działki 292/7 w obrębie geodezyjnym Ługi do procedowanej procedury zmiany aktu.	dz. ew. 292/4 (nowy nr po podziale geodezyjnym 292/7) obręb Ługi	-	-	Nieuwzględniona	-	Nie uwzględnia się	<p>Nie uwzględnia się.</p> <p>Przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres obszaru przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony uchwałą XXV/249/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania</p>

										<p>przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra-Nowiny, Dobieszków, Michałówek i Stary Imielnik w związku ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LXIV/555/2022 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 grudnia 2022 r. został ograniczony. Z obszaru objętego projektem planu wyłączono m.in. przedmiotowe działki.</p> <p>Ograniczenie obszaru wynikało z negatywnego stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wskazującego, iż przeznaczenie w projekcie planu m. in. przedmiotowych działek na cele zabudowy narusza ustalony dla Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych. Uwzględnienie stanowiska RDOŚ wiązałoby się z koniecznością ustalenia zakazu zabudowy, co nie byłoby w interesie właścicieli nieruchomości.</p> <p>Działania inwestycyjny na przedmiotowych działkach będą mogły być realizowane w oparciu o obowiązujący plan miejscowy. Prace nad sporządzeniem nowego planu miejscowego dla przedmiotowej działki mogą być przeprowadzone w ramach odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Strykowie.</p>
2.	18.01.2024 r.	OSOBA FIZYCZNA	Wniosek o przekształcenie całości działki nr 313/1, 313/2 i 407 pod zabudowę jednorodziną (MN)	dz. ew. 313/1, 313/2 i 407 obręb Dobra	-	-	Nieuwzględniona	-	Nie uwzględnia się	<p>Nie uwzględnia się.</p> <p>Przedmiotowa uwaga wykracza poza zakres obszaru przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony uchwałą XXV/249/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra-Nowiny, Dobieszków, Michałówek i Stary Imielnik w związku ze zmianami wprowadzonymi uchwałą</p>

										<p>Nr LXIV/555/2022 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 grudnia 2022 r. został ograniczony.</p> <p>Działka nr 407 zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (LXIV/555/2022) została w części wciągnięta w zakres obszaru przystąpienia. W projekcie planu dla całego obszaru objętego przystąpieniem dla działki nr 407 wyznaczono już teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (10MN). Działki nr 313/1 i 313/2 w całości położone są poza obszarem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Prace nad sporządzeniem nowego planu miejscowego dla przedmiotowych działek mogą być przeprowadzone w ramach odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Strykowie.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXI/695/2024  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 29 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 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 2023 r. poz. 40 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 na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik 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), tereny dróg lokalnych (KDL), tereny dróg dojazdowych (KDD) oraz tereny ciągów pieszych (KP).

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 środków z funduszy unijnych.

Drogi zbiorcze stanowiące odcinki dróg powiatowych nr 5129E (2KDZ i 5KDZ) 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 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXI/695/2024

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 29 lutego 2024 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 oraz poz. 2739), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

### **do uchwały nr LXXXI/695/2024 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Strykowie w związku z uchwałą Nr XXV/249/2020 z dnia 7 sierpnia 2020 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Strykowie Nr XLIII/396/2021 z dnia 25 listopada 2021 r., Nr XLIII/440/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r., oraz Nr LXIV/555/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik.

Granice obszaru objęte planem oznaczone zostały na załączniku graficznym, składającym się z 2 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) fragmenty w obrębach Dobra i Dobra Nowiny;
- 2) fragmenty w obrębach Stary Imielnik i Ługi.

Łączna ich powierzchnia to około 102,83 ha, tereny są zlokalizowane w południowej części gminy.

Tereny objęte planem w większości zagospodarowane są jako na tereny zabudowy jednorodzinnej, grunty rolne oraz użytki zielone – łąki i pastwiska. Pozostałą ich część stanowią tereny dróg i dojazdów do pól.

Pod względem komunikacyjnym obszar obsługiwany jest przez drogi gminne, drogę powiatową nr 5129E, oraz drogę krajową nr 14.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik, ma służyć dostosowaniu dyspozycji terenów do aktualnych zapotrzebowań społeczno-gospodarczych, głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 rosnącą presję inwestycyjną dotyczącą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 20 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 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 15 czerwca 2021 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie, ul. Kościuszki 27, 95-010. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego wpłynęło 10 wniosków (w tym 3 po terminie). Uwzględniono w całości 2 wnioski, 6 zostało odrzuconych, 2 wnioski zostały uwzględnione częściowo.

Burmistrz Strykowa w dniu 1 grudnia 2021 r. w związku ze zmianą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi, Michałówek i Stary Imielnik, ponownie 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 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 30 grudnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie, ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego wpłynęły 4 wnioski. Nie uwzględnione w całości zostały 2 wnioski. Uwzględniony w całości został 1 wniosek, pozostały 1 wniosek został częściowo uwzględniony.

Burmistrz Strykowa w dniu 28 stycznia 2022 r. w związku ze zmianą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik, ponownie 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. 2373 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 23 lutego 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie, ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego wpłynęły 3 wnioski. Żaden z nich nie został uwzględniony.

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 16.05.2023 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 03.07.2023 r. jako końcowy termin ich składania;

b) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;

c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 05.06.2023 r.

W dniu 05.06.2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Miejskiego oraz projektantem przybyły 2 osoby. W wyniku dyskusji nie zapadły ustalenia mające wpływ na rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 03.07.2023 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 24.05.2023 r. do 03.07.2023 r. do Urzędu Miejskiego w Strykowie wpłynęły 4 uwagi. Trzy uwagi zostały nieuwzględnione, natomiast 1 uwaga została uwzględniona w całości.

Ponowiono procedurę wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu 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 01.12.2023 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 m.in. o możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy, wyznaczając dzień 19.01.2024 r. jako końcowy termin ich składania, dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 20.12.2023 r.

W dniu 20.12.2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu oraz projektantem przybyły 2 osoby.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 19.01.2024 r. W przewidzianym okresie do Urzędu Miejskiego w Strykowie wpłynęły 2 uwagi. Dwie uwagi nie zostały uwzględnione.

Radzie Miejskiej w Strykowie przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu oraz załącznikiem Nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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 planem wskazano następujące funkcje:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN),
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług (MN/U),
  - zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna (MR);
- b) tereny użytkowane rolniczo:
  - grunty rolne (pola uprawne, pastwiska) (R),
  - zabudowa zagrodowa (RM);
- c) tereny zabudowy usługowej:
  - zabudowa usługowa z dużym udziałem zieleni na działce (U/Z);
- d) tereny zieleni:
  - lasy (ZL);
- e) kierunki kształtowania układu komunikacyjnego:
  - drogi i ulice zbiorcze (KD-Z),
  - drogi i ulice lokalne (KD-L),
  - drogi i ulice dojazdowe (KD-D).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra - Nowiny, Dobieszków, Ługi i Stary Imielnik* 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, ochrony pomników przyrody, ograniczeń w kształtowaniu zabudowy na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzki zgodnie z zapisami zmiany Studium;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytkowego parku dworskie w Dobieszkowie wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz poprzez oznaczenie stanowisk archeologicznych, ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego i zastosowanie ustaleń je chroniących;

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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie,

b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 24.05.2023 r. do 16.06.2023 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie,

c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 05.06.2023 r.,

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

e) ponowne udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 12.12.2023 r. do 05.01.2024 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie,

f) ponowne zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 20.12.2023 r.,

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

h) 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 – plan będzie generował nowe potrzeby w zakresie transportu. Lokalizacja nowej zabudowy jest przewidziana w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dróg o znaczeniu krajowym i wojewódzkim ograniczając wzmożony ruch samochodowy tylko do bezpośredniego sąsiedztwa potencjalnych ich generatorów ruchu;

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 zgodnie 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 mieszkaniową i usługową. Tereny są położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, a zabudowa na nim usytuowana będzie stanowić spójną ciągłość z istniejącą zabudową, dogęszczając niezagospodarowane tereny.

### **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 19 grudnia 2023 r. uchwałą Nr LXXVIII/662/2023 Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie 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 ciągłości jej rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego”.

Sporządzenie Planu ma na celu uaktualnienie obowiązującego dokumentu planistycznego w obliczu problemów inwestorów związanych z brakiem możliwości zagospodarowania części terenów zgodnie z planowanym zagospodarowaniem tj. realizacją zabudowy jednorodzinnej i rezydencjonalnej.

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

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

### **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 w 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 publicznych.

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 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, możliwy jest znaczący wzrost wpływów do budżetu Gminy.