

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ STRYKOWIA

Witold Kosmowski

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz

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, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXVI/567/2023 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, Rada Miejska w Strykowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków, uchwalonego Uchwałą Nr LXXXII/715/2024 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2024 r., zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) nadzorcze archeologicznym – 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 linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty oraz urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, wskaźnik powierzchni zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowanej budynkami i wiatami oraz urządzeniami fotowoltaicznymi i magazynami energii do powierzchni działki budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i cyfrowo-literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) granice stref ochrony archeologicznej;
- 7) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 9) obszary zmeliorowane;
- 10) rowy melioracyjne;
- 11) granica strefy ochronnej elektrowni słonecznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P;
- 2) teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG;
- 3) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 4) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL;
- 5) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także ich rozbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do ziemi i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów w zasięgu obszarów zmeliorowanych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz zapewnienia pasa gruntu o szerokości co najmniej 1,5 m od rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu, wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń w celu umożliwienia prawidłowej eksploatacji,
 - d) dopuszczenie skanalizowania lub zmiany przebiegu rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
 - a) ochronę stanowisk archeologicznych nr AZP 64-52/12, 13, ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) strefy ochrony archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi przy realizacji robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach stref ochrony archeologicznej;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach:

- 1) Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 402 i 403;
- 2) udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Zelgoszcz” (KN 3562).

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
 - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, o szerokości:
 - a) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 18,0 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla linii średniego napięcia 15 kV – po 7,5 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt 1;
- 3) zakaz lokalizacji usług, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych w strefie ochronnej elektrowni słonecznej oznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogi głównej, dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz drogi wewnętrznej połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) parametry terenu drogi głównej oznaczonego symbolem 1KDG:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – od 21 do 41 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – od 20 do 135 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 2KDZ:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) parametry terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – od 14 do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) parametry terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 2KDL:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- g) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 7 do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 3KDD:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- j) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 4KDD:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- k) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
- 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej składów i magazynów,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych,
- l) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- a) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii zgodnie

z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
- b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
- c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
- d) dopuszczenie pozyskiwania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych, budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) urządzeń technologicznych,
 - c) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - d) magazynów energii,
 - e) parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 3,00,
 - minimalny – 0,001,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków i wiat – nie więcej niż 20,0 m, z dopuszczeniem przewyższenia nie więcej niż 10% powierzchni budynku do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m,
 - urządzeń technologicznych – nie więcej niż 25,0 m,

- urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – pięć kondygnacji nadziemnych,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 4 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

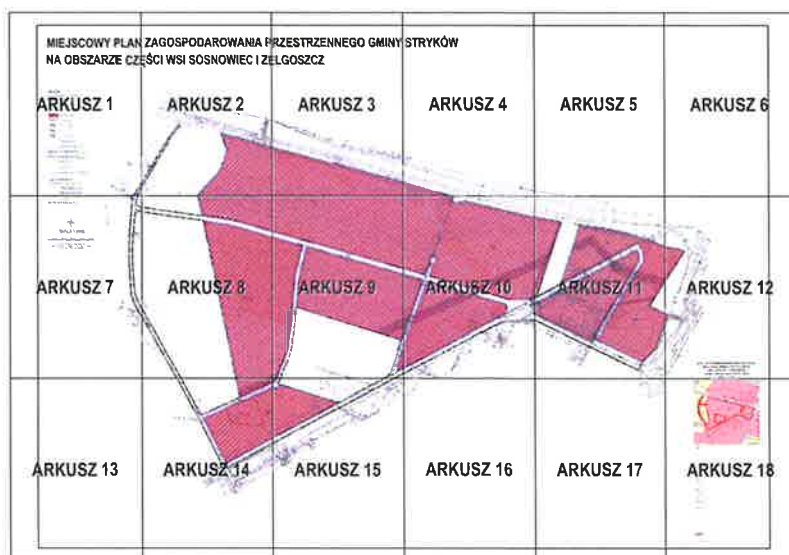
§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami U-P – 15%.
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

§ 18. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.
















**RYСУNEK MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW
NA OBSZARZE CZĘŚCI WSI SOSNOWIEC I ŻELGOSZCZ W SKALI 1:2000
(DLA POTRZEB PUBLIKACJI ZMNIĘSZONO DO SKALI 1:4000
I PODZIELONO NA ARKUSZE WEDŁUG PONIŻSZEGO SCHEMATU)**



MIEJSCOWY PLAN NA OBSZARZE CZI

OZNACZENIA

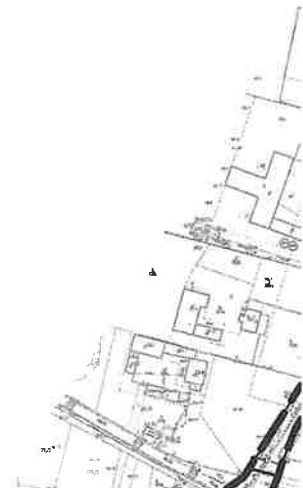
OZNACZENIA STANOWIĄCE ODDZIAŁUJĄCE LISTEŃNA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY
	TERENY USŁUG LUB PRACOWNI
	TERENY DRÓG GŁÓWNYCH
	TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DRÓG ODJAZDOWYCH
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFY OCHRONNE NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	STREFY OCHRONNE NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	OBSZARY ZMELIOROWANE
	ROWY MELIORACYJNE
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

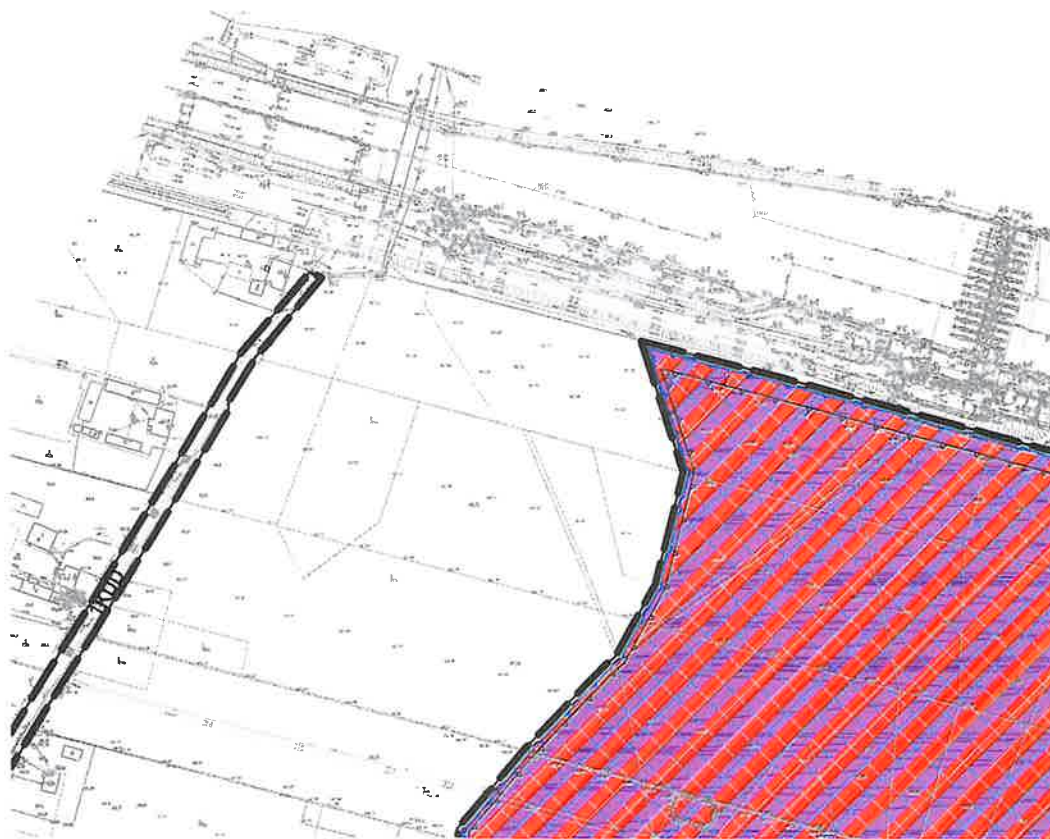
OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFRASTRUKTURY

	GRANICE UDOUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE WYMIAROWE [m]

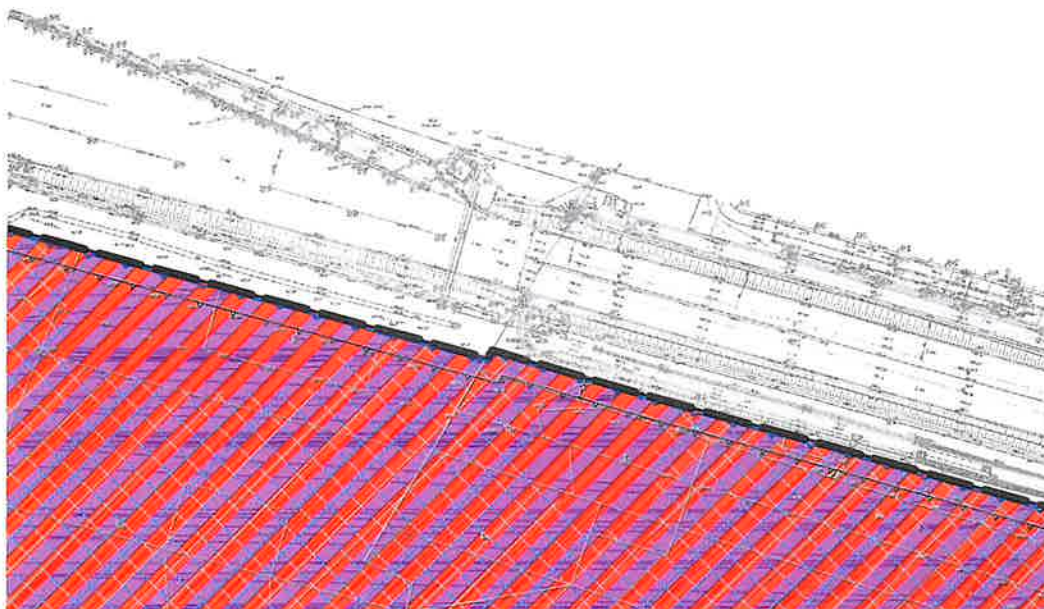
OBZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GALOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH NR 402 I 403



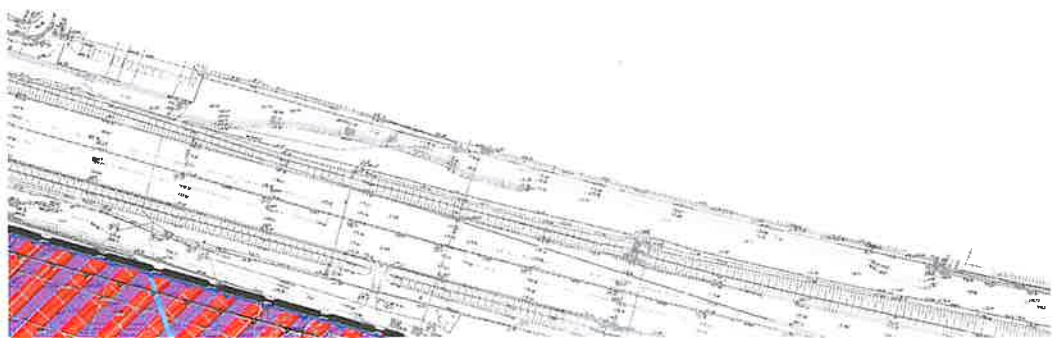
ZAGOSPODAROWANIA P ĘŚCI WSI SOSNOWIEC I ZE



RZESTRZENNEGO GMINY ELGOSZCZ



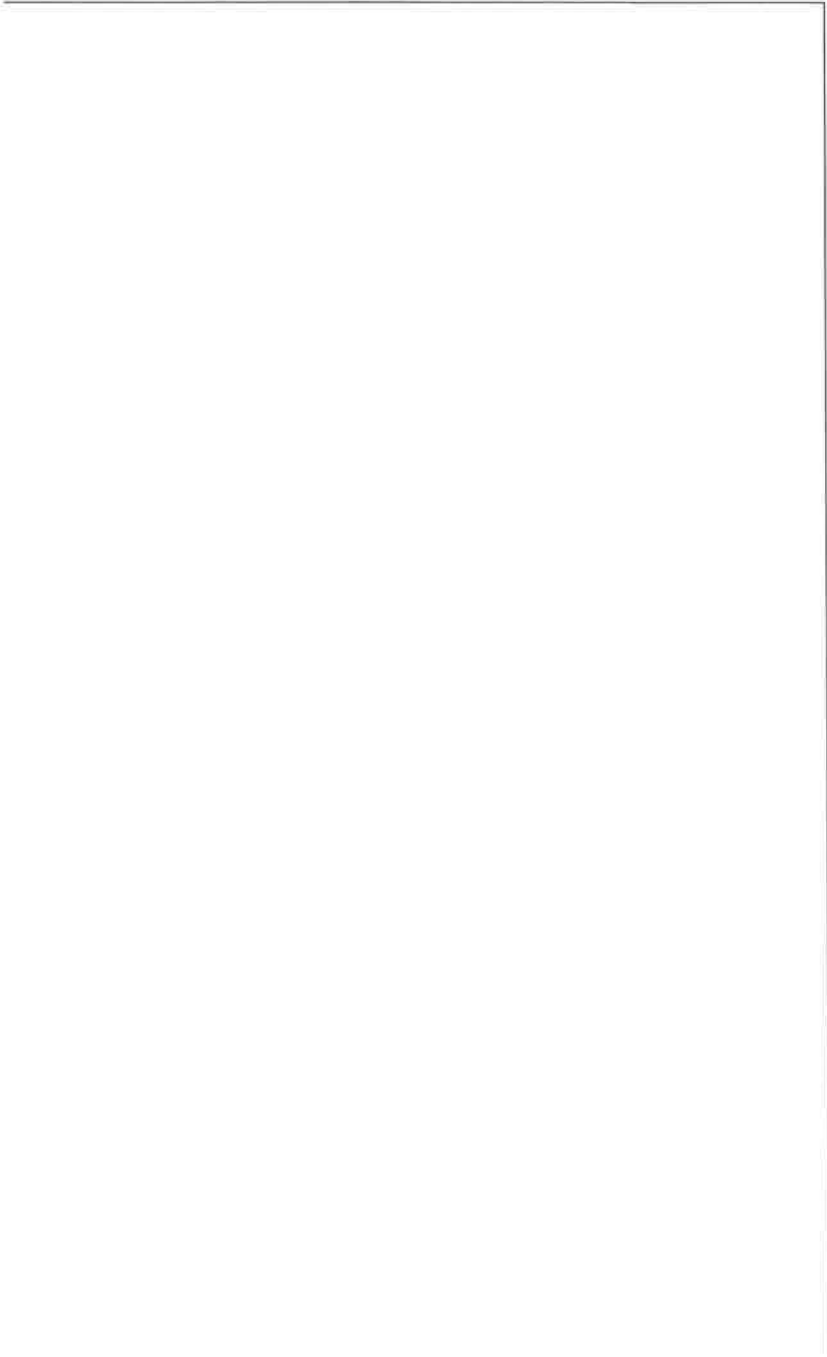
STRYKÓW



3

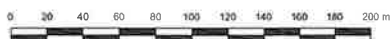


E



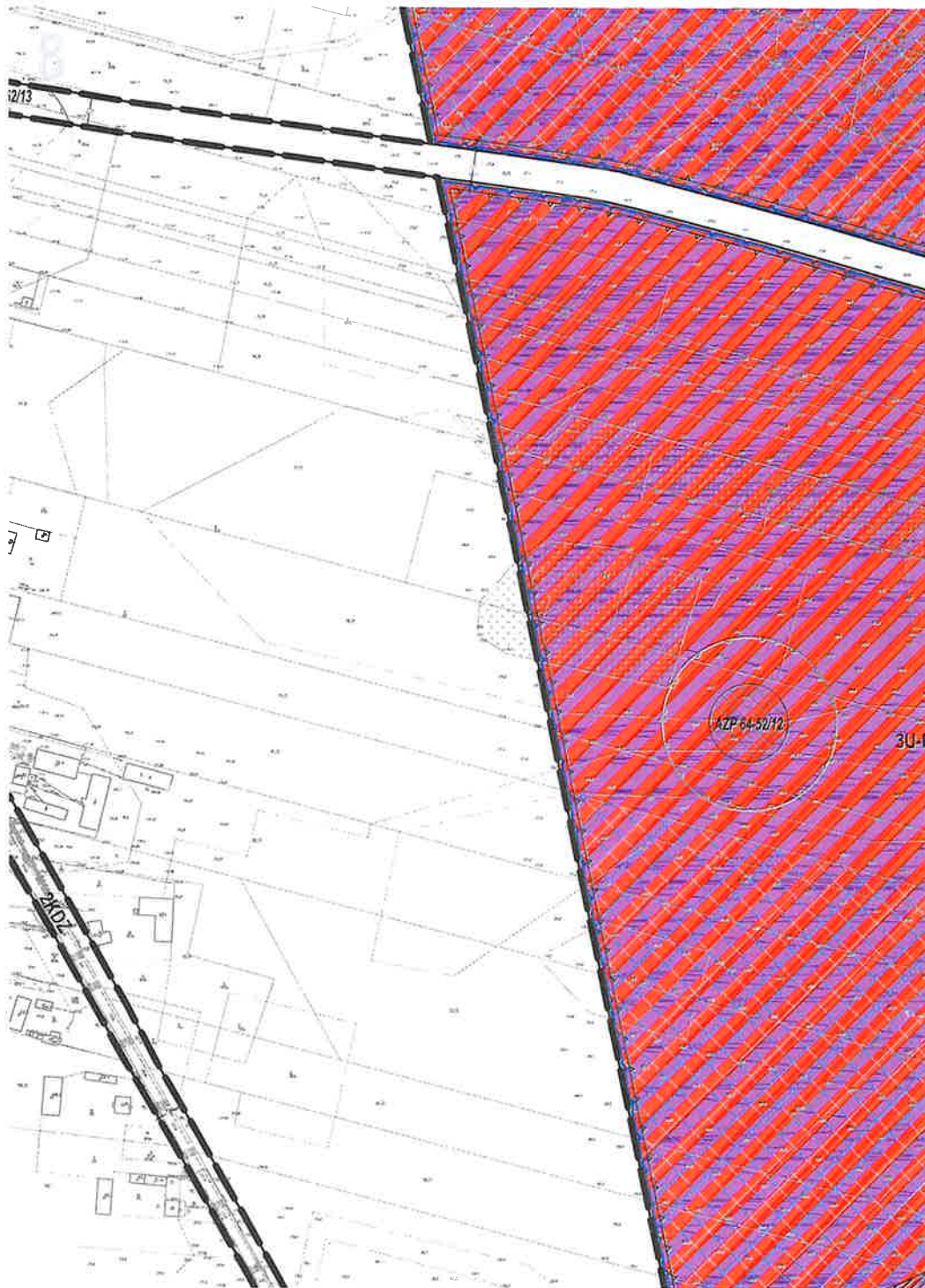


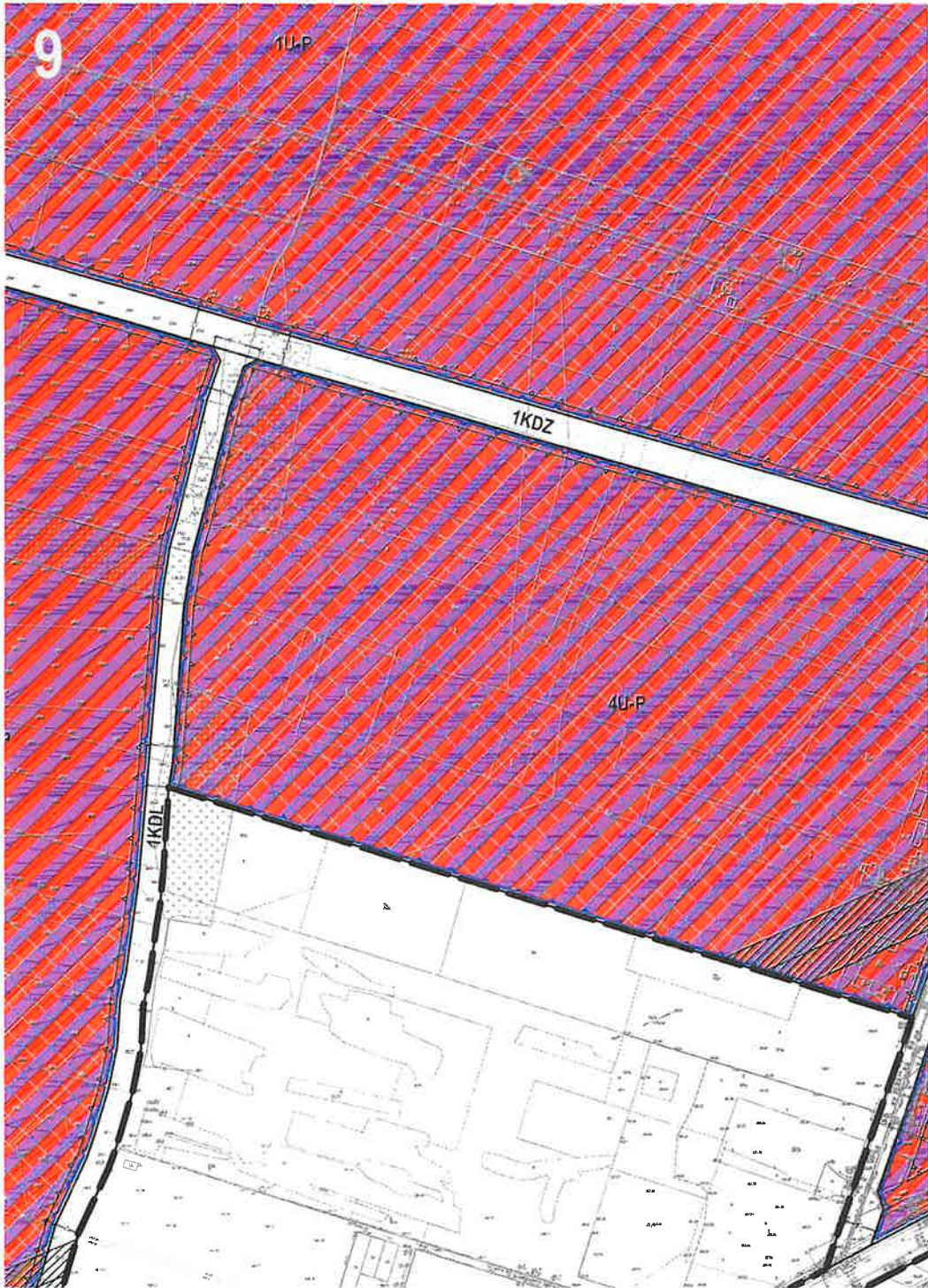
SKALA 1:2000

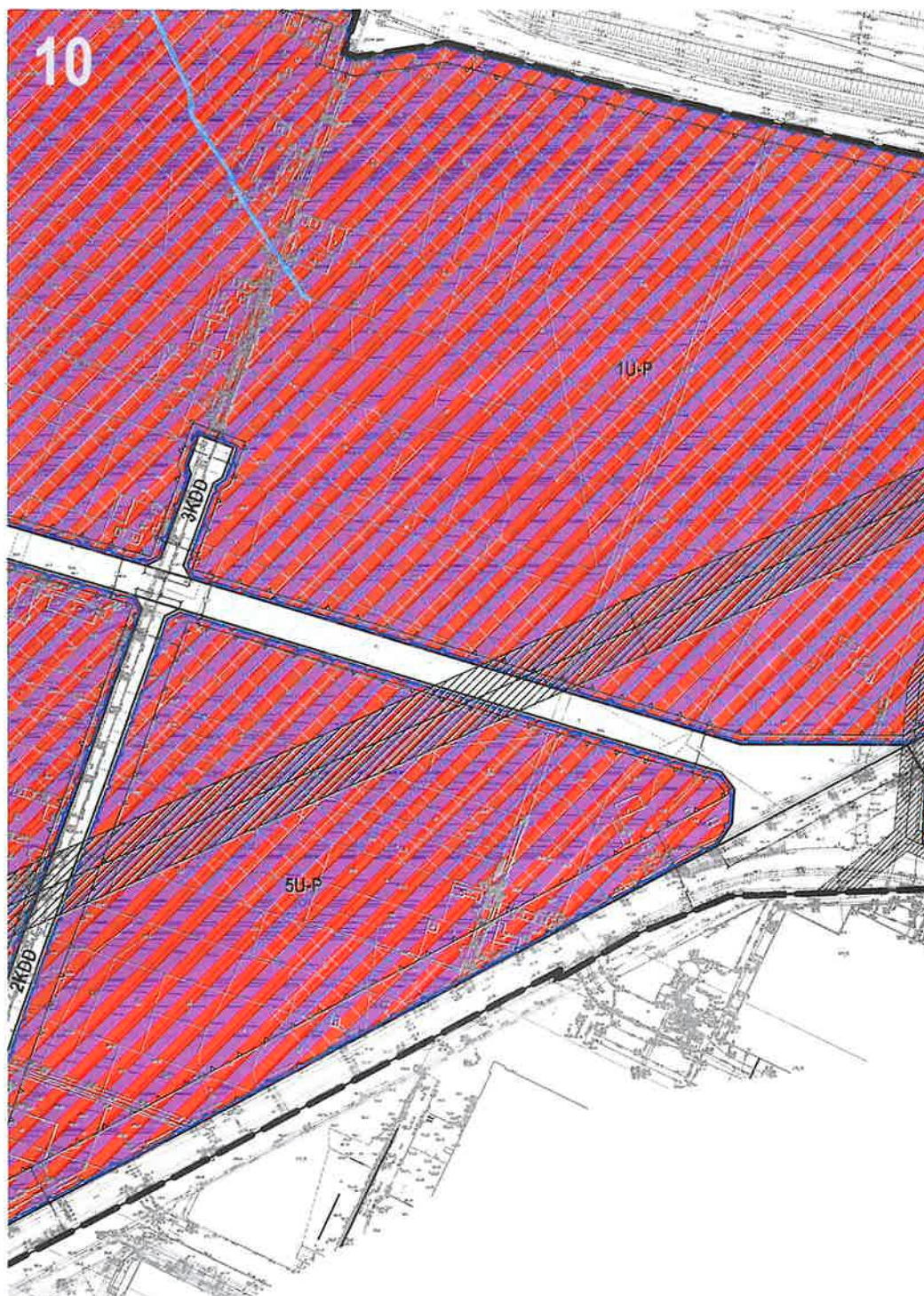


UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 6
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO







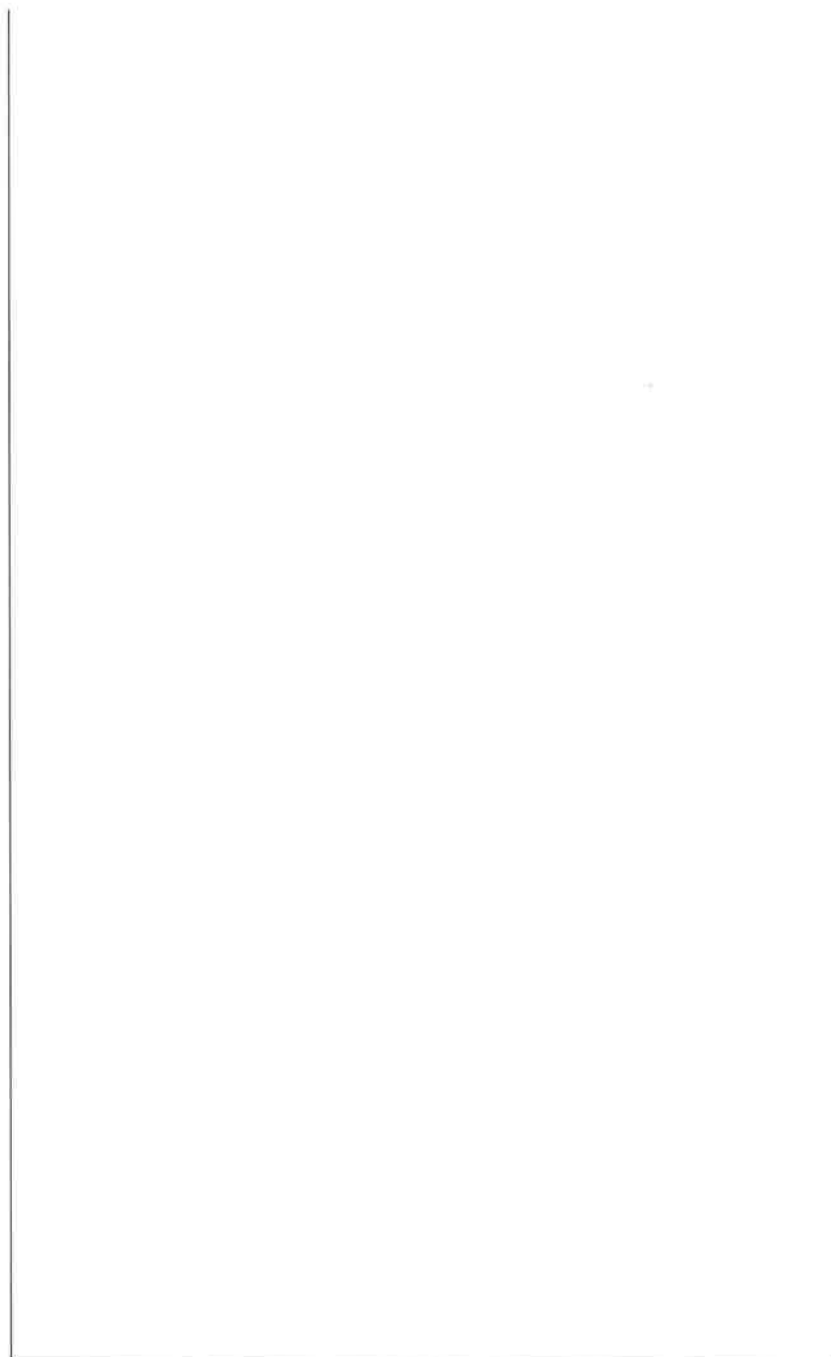


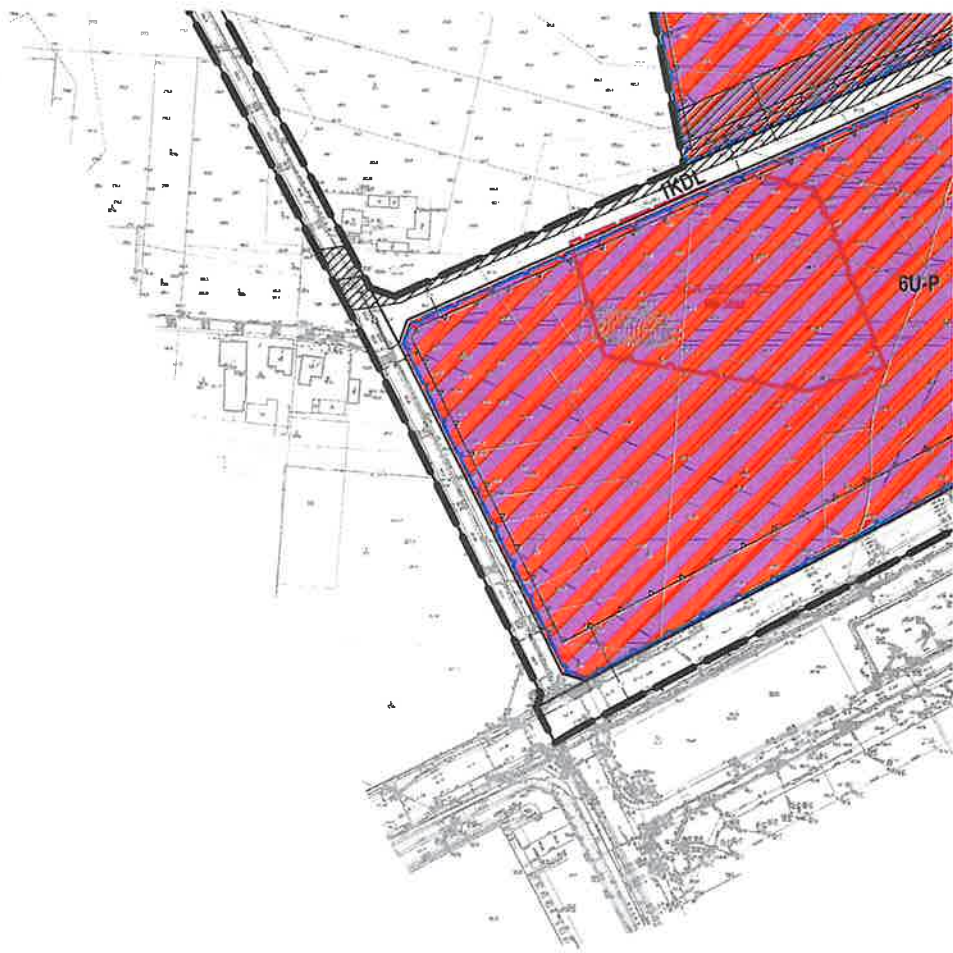


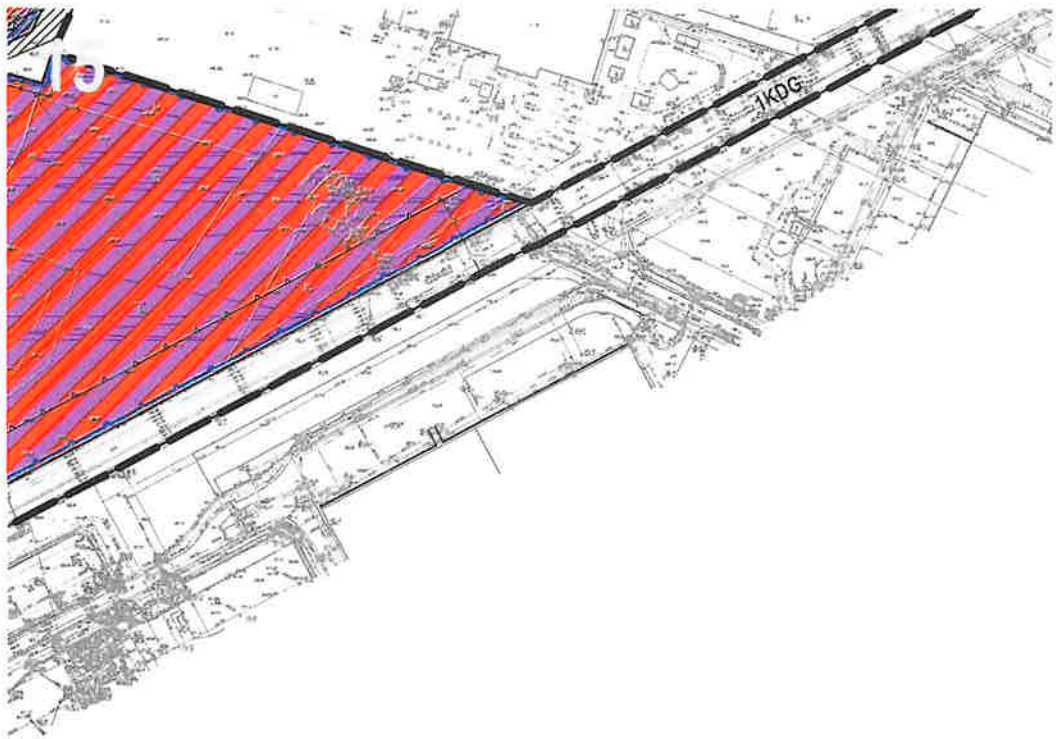


**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW Z OZNACZENIEM
GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:20 000**

13





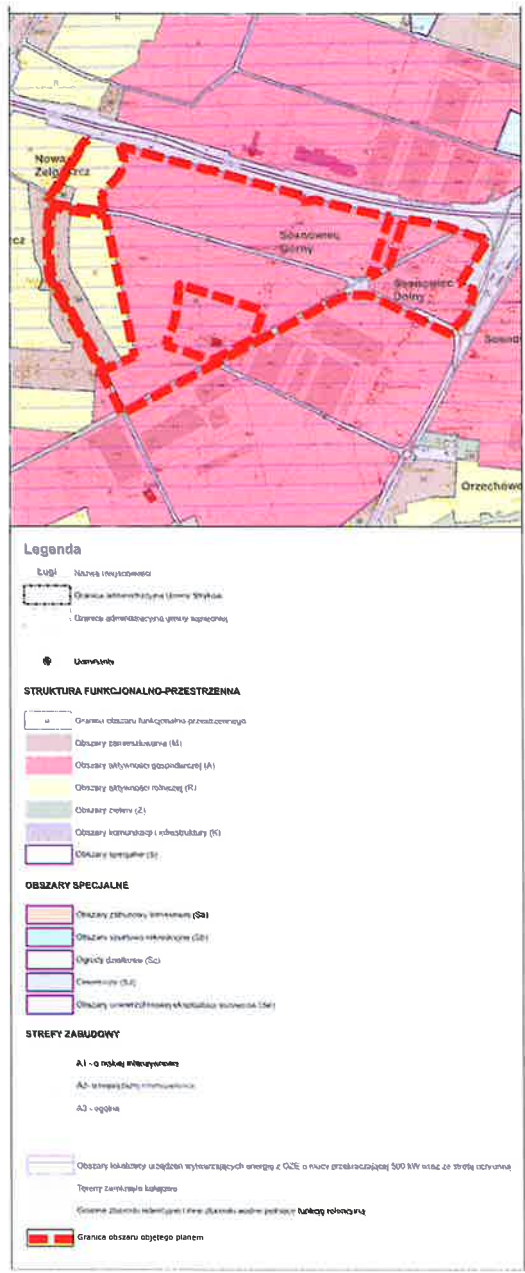




17



18



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Strykowa w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2024 r. do 29 lutego 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 15 marca 2024 r., rozstrzyga się, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 14/1, 14/3, obręb Sosnowiec,
- b) **treść uwagi:** po zapoznaniu się z planem zagospodarowania przestrzennego dotyczącego działek 14/1,14/3, których jestem współwłaścicielką zgłaszam protest do zaproponowanego w/w planu wyłożonego do konsultacji społecznych. Wyłożony plan w części dotyczącej naszych działek o nr. 14/1,14/3 nie uległ żadnej zmianie, mimo zgłoszonych przez wszystkich współwłaścicieli uwag w styczniu ubiegłego roku. (Nie otrzymaliśmy żadnej odpowiedzi z urzędu na nasze uwagi). Plan przewiduje usytuowanie drogi w całości na w/w działkach, co powoduje utratę jakiegokolwiek wartości pozostałej części terenu. Pozostawiono bardzo wąską działkę wzdłuż pasa drogi i w ten sposób traci ona jakąkolwiek wartość użytkową. W związku z powyższym wnioskuję o zmianę usytuowania planowanej drogi, ponieważ moja działka traci wartość użytkową. Stanowisko Urzędu dziwi mnie tym bardziej, że moja działka sąsiaduje z dużymi obszarami, z których można by wyodrębnić drogę bez ubytku ich wartości, tym bardziej, że nie ma na tych terenach żadnych zabudowań,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 14/1, 14/3, obręb Sosnowiec,
- b) **treść uwagi:** przebieg planowanej drogi jest dla nas współwłaścicieli działki 14/1 wysoce krzywdzący, ponieważ pozostała część działki traci jakąkolwiek wartość użytkową. Wnioskujemy o zmianę przebiegu drogi ponieważ poza zabudowaniami na działce nr 15 oś drogi mogłaby pokrywać się z linią graniczną działek 14/1 i 15. Dzięki takiemu rozwiązaniu pozostałe części działek miałyby taką samą szerokość,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

3. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 14/1, 14/3, obręb Sosnowiec,

b) **treść uwagi:** czujemy się bardzo pokrzywdzeni taką realizacją planu budowy drogi, ponieważ pozostała część naszej działki 14/1 traci jakąkolwiek wartość użytkową. Wnioskujemy o zmianę przebiegu drogi ponieważ poza zabudowaniami na działce nr 15 oś drogi mogłaby pokrywać się z linią graniczną działek 14/1 i 15. Dzięki takiemu rozwiązaniu pozostałe części działek miałyby taką samą szerokość, a tym samym nadawałyby się do różnych celów,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

4. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 14/1, 14/3, obręb Sosnowiec,

b) **treść uwagi:** czujemy się bardzo pokrzywdzeni taką realizacją planu budowy drogi ponieważ pozostała część naszej działki 14/1 traci jakąkolwiek wartość użytkową. Wnioskujemy o zmianę przebiegu drogi, ponieważ poza zabudowaniami na działce nr 15 oś drogi mogłaby pokrywać się z linią graniczną działek 14/1 i 15. Dzięki takiemu rozwiązaniu pozostałe części działek miałyby taką samą szerokość, a tym samym nadawałyby się do różnych celów,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

5. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 14/1, 14/3, obręb Sosnowiec,

b) **treść uwagi:** czujemy się bardzo pokrzywdzeni taką realizacją planu budowy drogi, ponieważ pozostała część naszej działki 14/1 traci jakąkolwiek wartość użytkową. Wnioskujemy o zmianę przebiegu drogi,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

6. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 14/1, 14/3, obręb Sosnowiec,
- b) **treść uwagi:** czujemy się bardzo pokrzywdzeni taką realizacją planu budowy drogi, ponieważ pozostała część naszej działki 14/1 traci jakąkolwiek wartość użytkową. Wnoskujemy o zmianę przebiegu drogi,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

7. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 14/1, 14/3, obręb Sosnowiec,
- b) **treść uwagi:** czujemy się bardzo pokrzywdzeni taką realizacją planu budowy drogi, ponieważ pozostała część naszej działki 14/1 traci jakąkolwiek wartość użytkową. Wnoskujemy o zmianę przebiegu drogi,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

8. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 14/1, 14/3, obręb Sosnowiec,
- b) **treść uwagi:** czujemy się bardzo pokrzywdzeni taką realizacją planu budowy drogi, ponieważ pozostała część naszej działki 14/1 traci jakąkolwiek wartość użytkową. Wnoskujemy o zmianę przebiegu drogi ponieważ poza zabudowaniami na działce nr 15 oś drogi mogłaby pokrywać się z linią graniczną działek 14/1 i 15. Dzięki takiemu rozwiązaniu pozostałe części działek miałyby taką samą szerokość, a tym samym nadawałyby się do różnych celów,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

9. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 14/1, 14/3, obręb Sosnowiec,
- b) **treść uwagi:** czujemy się bardzo pokrzywdzeni taką realizacją planu budowy drogi, ponieważ pozostała część naszej działki 14/1 traci jakąkolwiek wartość użytkową. Wnoskujemy o zmianę przebiegu drogi, ponieważ poza zabudowaniami na działce nr 15 oś drogi mogłaby pokrywać się z linią graniczną działek 14/1 i 15. Dzięki takiemu rozwiązaniu pozostałe części działek miałyby taką samą szerokość, a tym samym nadawałyby się do różnych celów,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

10. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 14/1, obręb Sosnowiec,

b) **treść uwagi:** składam sprzeciw wobec usytuowania na znajdującej się w miejscowości Sosnowiec (numer działki 14/1, identyfikator działki 102008_5.0025.14/1) drogi powiatowej. Droga powiatowa została na w/w działce naniesiona miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 01.2019 roku. W/w działkę nabyłam aktem dziedziczenia w 09.2019 roku - nie miałam możliwości zgłoszenia sprzeciwu na etapie procesowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podczas konsultacji społecznych, które odbyły się w lutym 2024 żaden z pracowników Urzędu Gminy ani osoba wykonująca projekt nie umiały odpowiedzieć na pytanie: dlaczego akurat na działce numer 14/1 została naniesiona droga powiatowa. Na tych samych konsultacjach dowiedziałam się, że ta droga może w ogóle tam nie powstać - ponieważ powiat jej nie potrzebuje i nie ma na nią środków jak i również, że dla potencjalnego inwestora zlokalizowanie tej drogi w tym miejscu również jest problemem - droga w tym miejscu jest mu niepotrzebna a nie będzie mógł w jej miejscu zrobić nic innego. Mówicie Państwo, że chcecie podnieść walory inwestycyjne działek w tej miejscowości ale przez umiejscawianie drogi, która jest niepotrzebna, tylko te walory inwestycyjne jej odbieracie. Podczas konsultacji pracownicy Urzędu Gminy mówili, że spotkaliśmy się tutaj by wypracować porozumienie ale nie potrafili podać żadnej alternatywy dla zlokalizowania tej drogi. Oto alternatywy: drogę można poprowadzić na skrajnych częściach działek 14/1 i 14/2, drogę można poprowadzić na skrajnych częściach działek 14/1 i 15, drogę można poprowadzić na działce 13 lub 16 lub 17 lub 19 lub 20. Działki numer 14/1,14/2 i 15 są działkami o szerokości od 40 do 50 metrów. Gdy lokalizujemy drogę o szerokości 28 metrów tylko na jednej działce, sprawiamy, że reszta działki staje się bardzo nieatrakcyjna. Gdy usytuujemy drogę na dwóch działkach (na każdej połowa - 14 metrów) reszta działki nie traci tak wiele na wartości. Działki 13, 16, 17, 19, 20 są działki wąskimi, idealnie nadającymi się na drogę, Całość działki przeznaczona na działkę, nie ma problemu z resztą. Lokalizacja drogi na działce 14/1 jest bardzo krzywdząca dla wszystkich współwłaścicieli działki, znacząco zaniża wartość całej działki. W związku z powyższym sprzeciwiam się lokalizacji drogi powiatowej na działce numer 14/1 i proszę o poprowadzenie drogi w taki sposób aby ominęła działkę numer 14/1 lub o zaprzestanie lokalizowania w miejscowości drogi powiatowej,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa droga zbiorcza stanowi podstawowy element docelowego układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów usług lub produkcji. Przebieg drogi został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Droga została już w części wydzielona geodezyjnie i przeszła na własność powiatu. Ponadto, na działkach przyległych zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, co uniemożliwia zmianę istniejącego przebiegu drogi, a ewentualne korekta przebiegu na pozostałym odcinku spowodowałaby spadek wartości nieruchomości przyległych. W związku z powyższym brak jest możliwości likwidacji planowanego terenu drogi zbiorczej.

11. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

- b) **treść uwagi:** wprowadzenie zapisu określającego maksymalną powierzchnię zabudowy przeznaczoną pod urządzenia fotowoltaiczne na poziomie 70% w przeznaczeniu U-P (tereny usług lub produkcji). Propozycje wprowadzenia zapisów w projekcie planu: § 15.4. b. maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%, a w przypadku terenów z urządzeniami fotowoltaicznymi, o których mowa w §. 15 ust. 2 pkt c: 70% powierzchni działki budowlanej. W odróżnieniu od standardowych budynków, panele fotowoltaiczne montowane na stelażach generują otwartą przestrzeń między nimi, co sprzyja naturalnemu rozwojowi flory oraz efektywnemu wykorzystaniu dostępnej przestrzeni pod panelami. Uważamy, że taki zapis stanowi adekwatną reakcję na potrzeby rozwoju zrównoważonej energetyki gminy. Zdajemy sobie sprawę, że w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (XXXV/340/2021 z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia SUIKZP Gminy Styków) wartości maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu objętego tytułowym miejscowym planie, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych wynosi 65%. Jednakże, w związku z wejściem w życie w dniu 24 września 2023 r. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a, widnieje zapis, iż do dnia wejścia w życie Planu Ogólnego gminy, dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla inwestycji Odnawialnych Źródeł Energii nie ma obowiązku stwierdzania zgodności planu ze studium. Dotyczy to również wskaźników zagospodarowania terenu,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w celu zachowania jednolitych wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenów odstąpiono od różnicowania ich wartości dla poszczególnych rodzajów inwestycji. Celem planu miejscowego jest ustalenie maksymalnej wartości powierzchni zabudowy, niezależnie od docelowego sposobu zagospodarowania terenów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), 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 ze zmianami), Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – budowa dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stryków;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stryków;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE
z dniar.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz**

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, wykonano w oparciu o Uchwałę Nr LXVI/567/2023 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi 148 ha.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz. W planie wyznaczono tereny usług lub produkcji, teren drogi głównej, tereny dróg zbiorczych, tereny dróg lokalnych i tereny dróg dojazdowych.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków, uchwalonej Uchwałą Nr LXXXII/715/2024 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2024 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami);

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami);

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami);

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotem planu miejscowego nie są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), przyjętej Uchwałą Nr

LXXVIII/662/2023 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Stryków.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

