

Projekt

z dnia 17 września 2024 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ STRYKOWA

Słezak
Piotr Słezak

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi
Bratoszewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 LXII/533/2022 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Bratoszewice, Rada Miejska w Strykowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Bratoszewice, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany 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 Bratoszewice 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nadzorze 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;
- 4) 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;

- 5) 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;
- 6) 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) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 6) obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 7) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszar zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) granice stref ochrony archeologicznej;
- 11) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 12) obszary zmeliorowane;
- 13) rowy melioracyjne;
- 14) granica strefy ochronnej elektrowni słonecznej.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW;
- 3) tereny usług oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US, 2US, 3US, 4US;
- 5) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 1PEF;
- 6) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;
- 7) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolami 1RNR, 2RNR, 3RNR;
- 8) teren kanalizacji oznaczony symbolem 1IK;
- 9) 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) ustala się nakaz zachowania minimalnych odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MW, U, US, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 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,
 - e) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) U i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) 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 zabytków:
 - a) ochronę obszaru i obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – pałac rodziny Rzewuskich w zespole pałacowym oraz założenie parkowe, ogrodowe i ogrodzenie z bramą wjazdową, nr rej.: A/263 z dnia 12 grudnia 1978 r., zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ochronę obszaru i obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu – zespół folwarczny: obora, spichlerz, warsztaty, stodoła, budynek mieszkalny,

c) dla obszaru i obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- nakaz zachowania folwarcznego układu zabudowy z centralnym placem oraz ochrony historycznych brył budynków, kształtów dachów, artykulacji elewacji, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, detali architektonicznych, w tym zasad podziałów stolarki, materiałów budowlanych i kolorystyki,
- zakaz montowania na elewacjach frontowych oraz połączeniach dachowych od strony przestrzeni publicznych, m.in. przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych, klimatyzatorów,
- zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty ich wartości zabytkowej,

2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

- a) ochronę stanowisk archeologicznych nr AZP 63-53/1, 2, 4, 5, 7, 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;

3) 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:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 402 i 403;
- 2) nakaz ochrony istniejących pomników przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 o szerokości po 7,5 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt 1;
- 3) zakaz lokalizacji budynków 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 dróg dojazdowych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- przyległe drogi gminne położone poza granicami obszaru objętego planem,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 do 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,

c) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 11 do 20 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 dojazdowej oznaczonego symbolem 3KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 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,

e) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 4KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 do 21 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) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
- 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
- 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- 1 miejsce postojowe na każdy teren lokalizacji elektrowni słonecznej,

g) 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 lokalizacji stacji transformatorowych,
 - c) 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 zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MN:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,60,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 11,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połączeń dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu $20^\circ - 45^\circ$,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglasty do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 16,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 7,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MW:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych wyłącznie w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,60,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 11,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połączeń dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglasty do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) minimalna szerokość frontu – 12,0 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 16,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 7,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2MW, 3MW:**
- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych wyłącznie w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,35,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
 - 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglasty do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem IU:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę usługową obejmującą pałac rodziny Rzewuskich w zespole pałacowym oraz park pałacowy, wpisane do rejestru zabytków, z dopuszczeniem prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i rekonstrukcyjnych oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcję usług hotelarskich, gastronomii, sportu, rekreacji, zdrowia, rehabilitacji i opieki;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej pozostałej zabudowy usługowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcję usług hotelarskich, gastronomii, sportu, rekreacji, zdrowia, rehabilitacji i opieki przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,75,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - d) pokrycie dachów stromych: dachówka lub blacha w kolorach od brązowego poprzez ceglasty do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 20 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 6,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U:
- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych o funkcji usług hotelarskich, gastronomii, sportu, rekreacji, zdrowia, rehabilitacji, opieki i handlu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, 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 – 0,90,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 15° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego poprzez ceglasty do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
 - 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 3 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 5U, 6U:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych o funkcji usług hotelarskich, gastronomii, sportu, rekreacji, zdrowia, rehabilitacji, opieki i handlu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, 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 – 0,90,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 15° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego poprzez ceglasty do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 3 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1US, 2US:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych o funkcji usług sportu i rekreacji, hotelarskich, gastronomii, zdrowia, rehabilitacji, opieki i handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 100 m², z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) pól namiotowych, campingowych i caravaningowych,
 - c) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,80,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połączeń dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 15° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych: dowolne,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 5 000 m²,
 - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 3US, 4US:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych o funkcji usług sportu i rekreacji, hotelarskich, gastronomii, zdrowia, rehabilitacji, opieki i handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 100 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) pól namiotowych, campingowych i caravaningowych,
 - c) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,80,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 15° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych: dowolne,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 5 000 m²,
 - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem IPEF:

- 1) ustala się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) magazynów energii,

- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,70,
 - minimalny – 0,001,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5,0 m;
- 5) 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°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1ZP:

- 1) zachowuje się istniejącą zieleń urządzoną zabytkowego parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 150 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 150 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1RNR, 2RNR, 3RNR:

- 1) zachowuje się istniejące grunty rolne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1IK:

- 1) ustala się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż, 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 – 1,00,
 - minimalny – 0,001,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MW, U, US – 8%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem PEF - 15%.
- 3) dla pozostałych terenów – 0,01%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Damian Drzewiecki

Radca Prawny

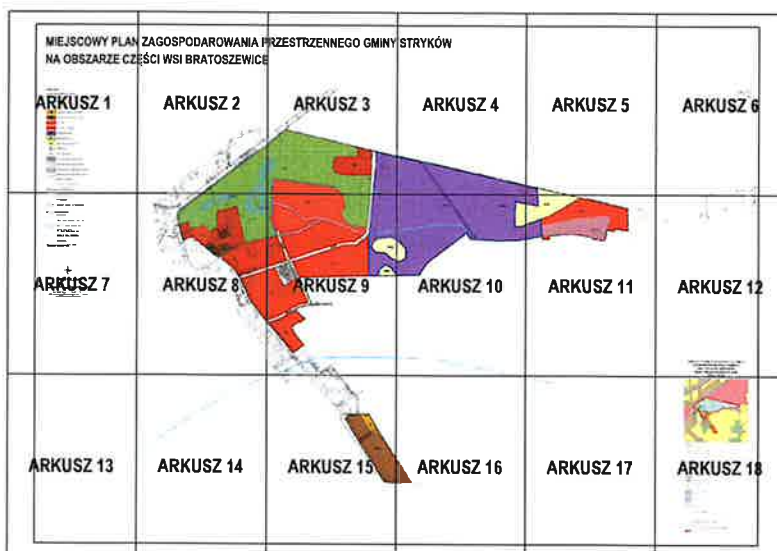
Anita Kozek-Kapuścińska

GLÓWNY SPECJALISTA


Sabina Wiatr-Sularz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 2024 r.

**RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW
NA OBSZARZE CZĘŚCI WSI BRATOSZEWICE W SKALI 1:2000
(DLA POTRZEB PUBLIKACJI ZMNIEJSZONO DO SKALI 1:4000
I PODZIELONO NA ARKUSZE WEDŁUG PONIŻSZEGO SCHEMATU)**



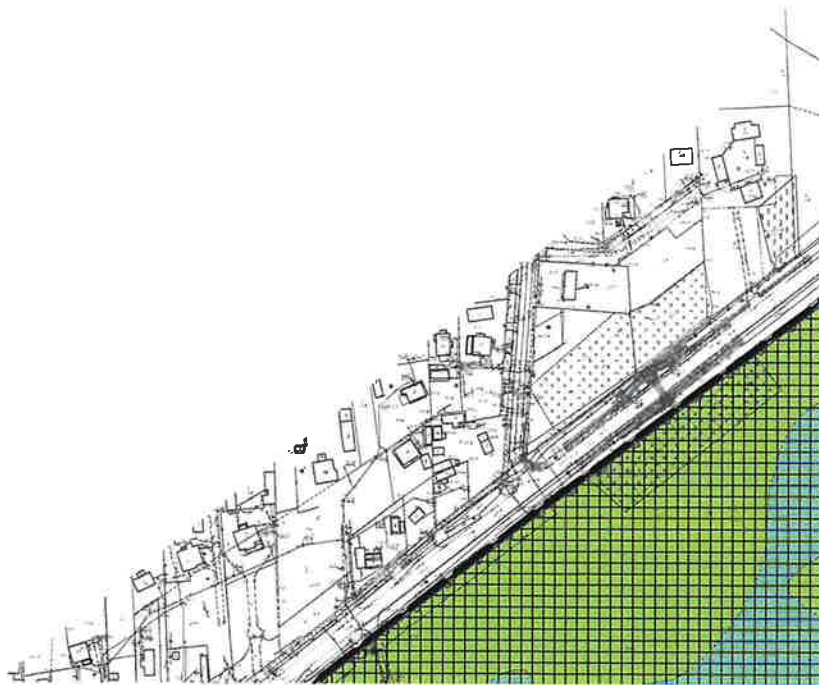
MIEJSCOWY PLAN NA OBSZARZE CZI

OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWISKA OBRAMOWUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY USŁUG
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY GRUNTÓW ORNYCH DRĄŻY I UPRAW
	TEREN KANALIZACJI
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBZAR ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBZAR ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFY OCHRONNE NAPWIETRZNYCH LUB ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

I ZAGOSPODAROWANIA P ĘŚCI WSI BRATOSZEWICE

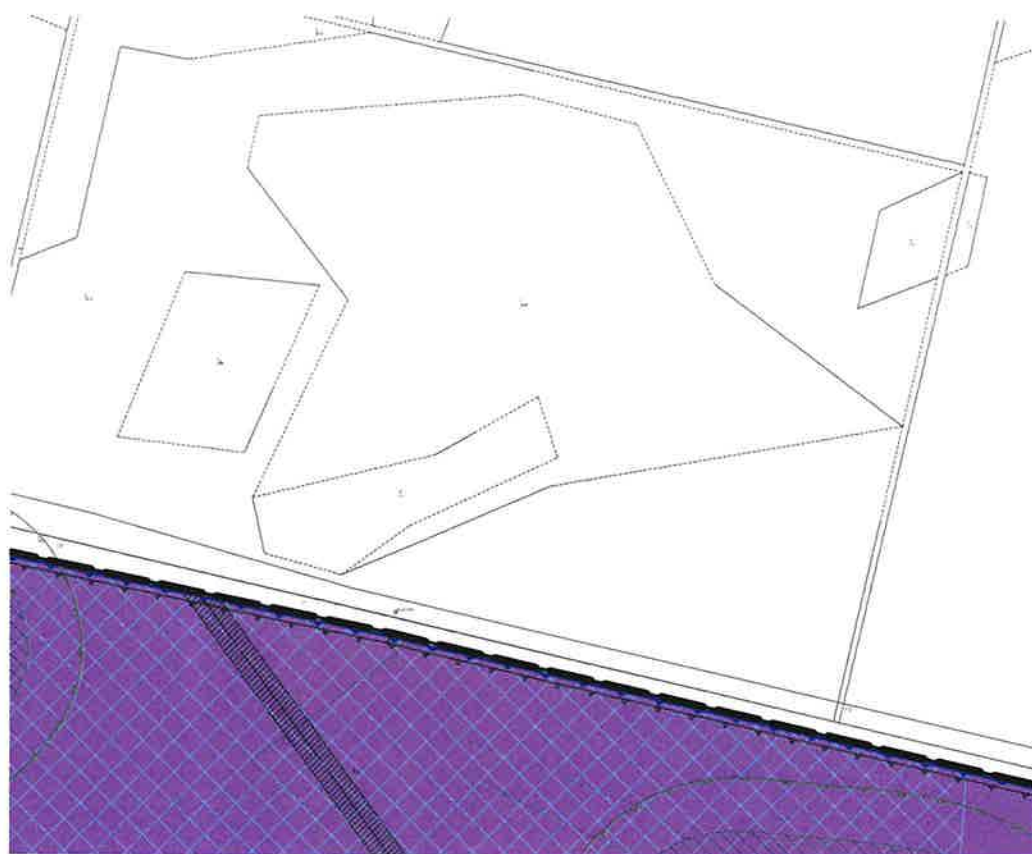


PRZESTRZENNEGO GMINY

■
■
■

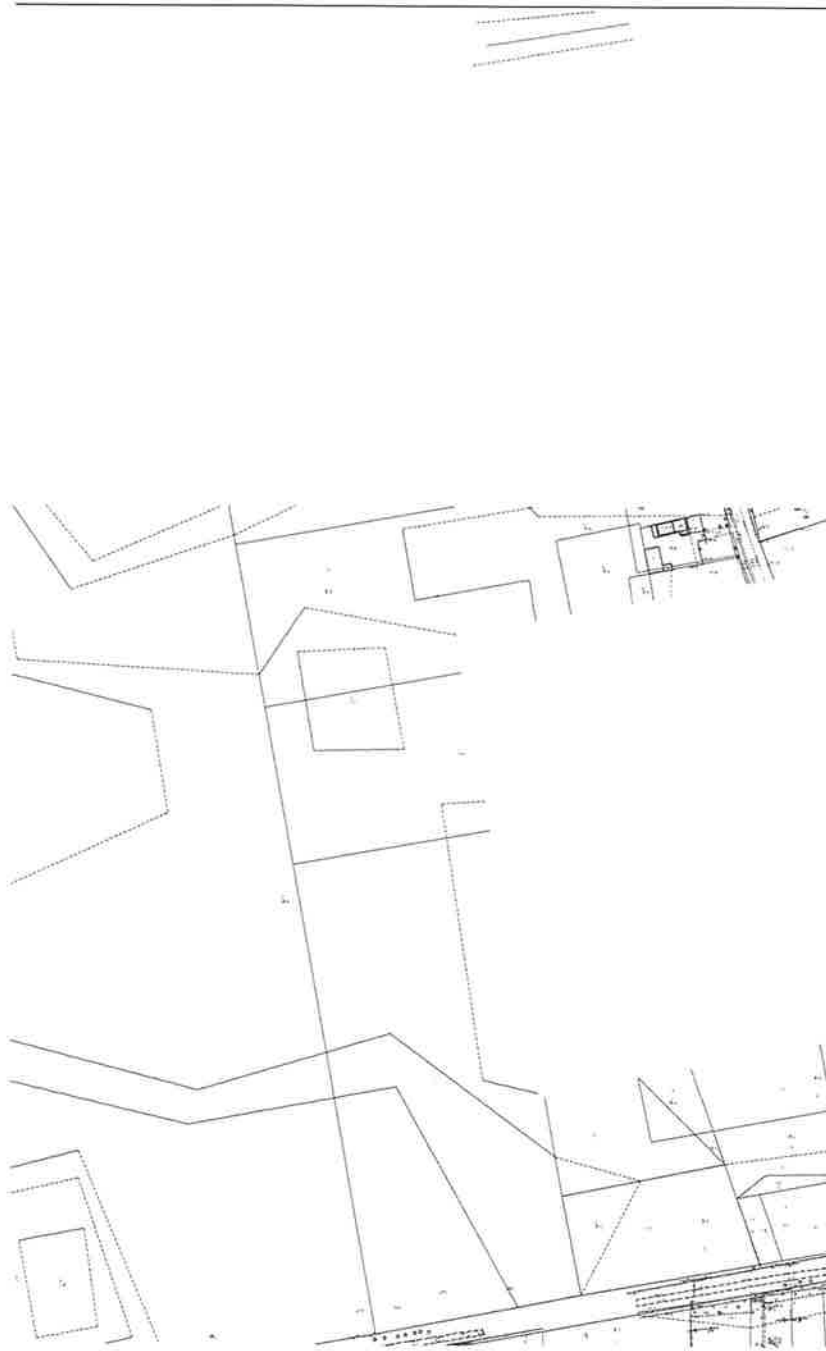


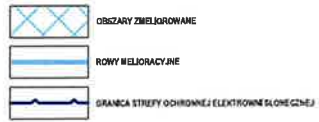
STRYKÓW



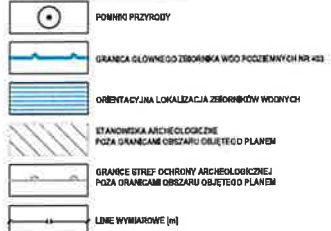


6





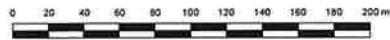
OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM



OBZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH W ZASĘGU
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401



SKALA 1:2000

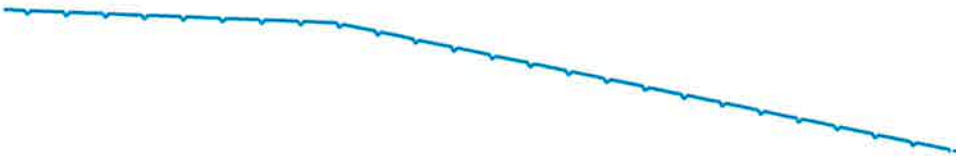


UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 6
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

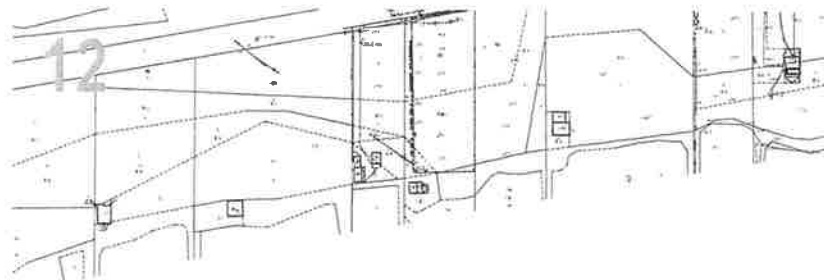
8







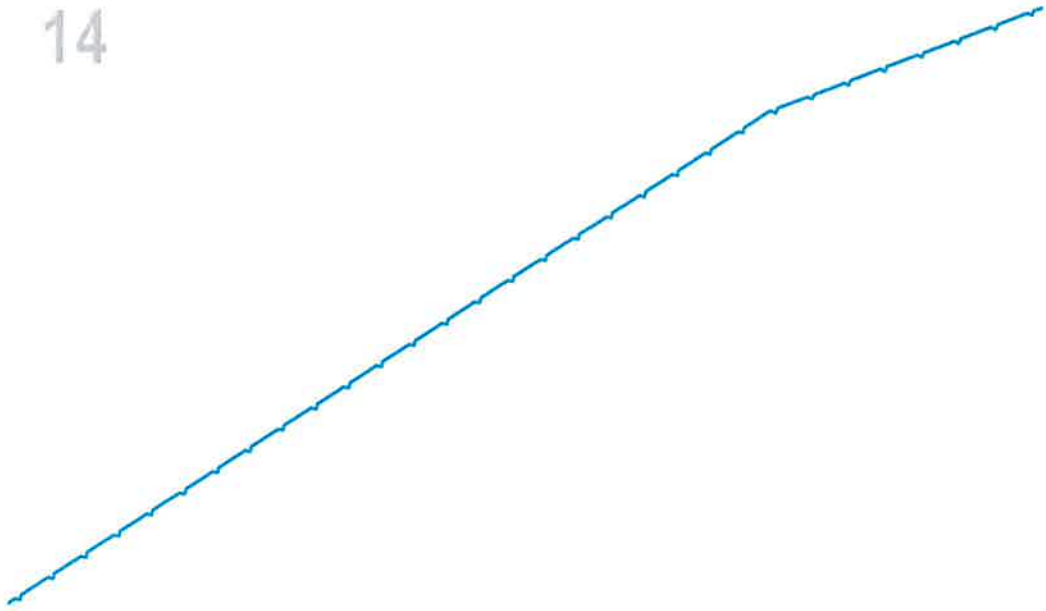




**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRYKÓW Z OZNACZENIEM
GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:20 000**

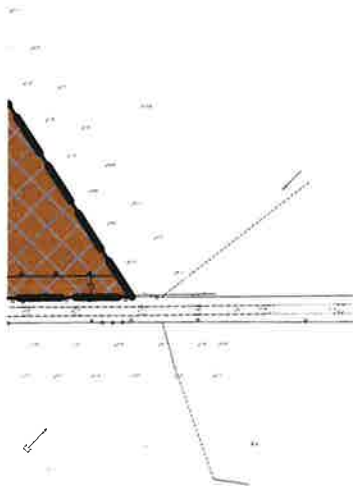
13

14

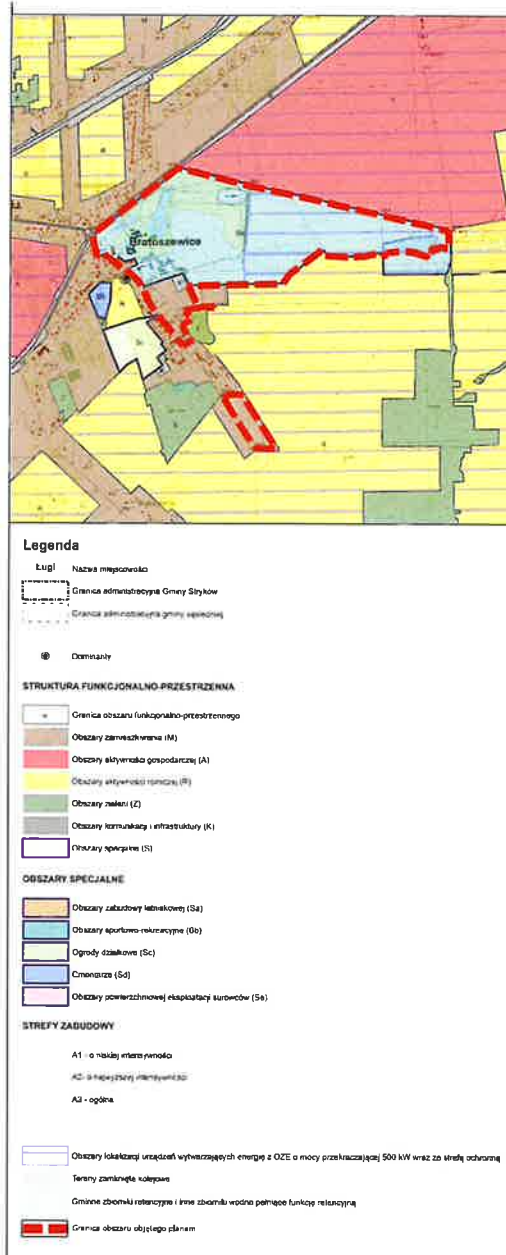




16



17



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Bratoszewice 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 2024 r. poz. 1130), 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 rozstrzygnięć Burmistrza Strykowa w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Bratoszewice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego 2024 r. do 20 marca 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 5 kwietnia 2024 r., a także podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2024 r. do 6 sierpnia 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 20 sierpnia 2024 r., rozstrzyga się, co następuje:

Uwaga złożona przez: osobę prawną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 587/39, obręb Bratoszewice,
- b) **treść uwagi:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia: a) dla zabudowy wolnostojącej: 800,0 m², b) dla zabudowy bliźniaczej: 600,0 m², c) dla zabudowy szeregowej: 240,0 m²,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** w celu ograniczenia intensywności zagospodarowania dla terenów zabudowy szeregowej ustalono minimalną powierzchnię działki na poziomie 350 m².

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Bratoszewice 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 2024 r. poz. 1130) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), 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 Bratoszewice, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – budowa dróg 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 stanowiąc 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

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Bratoszewice, wykonano w oparciu o Uchwałę Nr LXII/533/2022 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Bratoszewice. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi 88 ha.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w części wsi Bratoszewice. W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny usług sportu i rekreacji, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, tereny gruntów ornych oraz upraw, teren kanalizacji 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 2024 r. poz. 1130):

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 2024 r. poz. 1130);

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 2024 r. poz. 1130);

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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 1130);

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 2024 r. poz. 1130) 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 – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

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 2024 r. poz. 1130), 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 2024 r. poz. 1130) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

