

**UCHWAŁA NR V/35/2019
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 31 stycznia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2018 r. poz. 994 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr LI/395/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, Rada Miejska w Strykowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz" w skali 1:2000, stanowiącym integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały Nr LI/395/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz.

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

- 1) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 18°;
- 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 3) **kaferkach** - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

¹⁾Zm. 1000, 1349 i 1432.

- 6) **planie** - rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się również: 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², a także powierzchnie przestrzeni nieutwardzonych, umożliwiające swobodne przenikanie wód opadowych i roztopowych do gleby w ramach utwardzeń ażurowych dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 8) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 9) **powierzchni netto budynku** - rozumie się przez to sumę wszystkich powierzchni kondygnacji netto dla danego budynku, czyli powierzchni wewnętrznej budynku ograniczonej przez elementy konstrukcyjne zamykające pomieszczenia. Do powierzchni netto nie wlicza się: ścian konstrukcyjnych, strychów nieużytkowych, antresoli;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;
- 11) **tablicy informacyjnej** - rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **teren** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną.

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

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 5. W planie nie ustala się:

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

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

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV;
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV;
- 8) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) strefy ochrony archeologicznej wokół stanowisk archeologicznych;
- 11) teren złoża KN 3562 „Zelgoszcz”;
- 12) tereny zmeliorowane.

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

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

- 1) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM**;
- 3) tereny rolne, oznaczone symbolami: **1R, 2R**;
- 4) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 5) teren komunikacji - ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem: **KDxs**;
- 6) teren komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczony symbolem: **KDW**.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych, w tym słupów reklamowych, niezwiązanych z działalnością prowadzoną na danym terenie,
 - b) reklam świetlnych,
 - c) urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i tablic informacyjnych w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej oraz w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - d) urządzeń reklamowych na terenie oznaczonym symbolem R,

e) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) szyldów i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c,

b) urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 12,0 m², z zastrzeżeniem pkt. 1 lit. a, b, c, d,

c) ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,8 m, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e.

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

1) ustala się:

a) nakaz uzupełnienia nasadzeń drzew, w przypadku usunięcia drzew przydrożnych w wyniku realizacji dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu i inwestycji celu publicznego;

2) dopuszcza się przeniesienie lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony akustycznej w środowisku ustala się zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach podlegających ochronie przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla terenu oznaczonego symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

1) dla stanowisk archeologicznych AZP 64-52/12 Zelgoszcz Nowa, stanowisko 12 – ślad osadnictwa schyłkowo paleolitycznego i AZP 64-52/18 Zelgoszcz Nowa, stanowisko 3: na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2) dla strefy ochrony archeologicznej wokół stanowisk archeologicznych nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zamiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustala się dla terenu złoża kopaliny KN3562 „Zelgoszcz”, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem P/U, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 10,

b) dla terenu oznaczonego symbolem RM, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 10;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenu oznaczonego symbolem RM 20 m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,

b) dla terenu oznaczonego symbolem P/U 40 m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,

c) zlokalizowanych na zakrętach i zakończeniach dróg - dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV o szerokości po 18,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV o szerokości po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDG - klasy głównej,
 - b) KDZ - klasy zbiorczej,
 - c) KDL - klasy lokalnej,
 - d) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) ciąg pieszo-jezdny: KDxs;
- 3) drogę wewnętrzną: KDW;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1P/U	1KDZ, 2KDL
2P/U	1KDZ, 1KDL
3P/U	2KDZ, 1KDL, KDW
4P/U	1KDZ, 1KDL, 2KDD
5P/U	1KDZ, 2KDD
6P/U	2KDL
7P/U	2KDL, 3KDD
8P/U	2KDL, 3KDD
1RM	1KDZ, 2KDZ, 1KDD
2RM	1KDZ, 2KDZ, 1KDL
1R	1KDZ, 1KDD, 1KDxs
2R	1KDZ, 1KDL

- 6) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
 - d) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami: RM;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m²,
- d) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- f) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- g) na terenach RM przechowywanie wszystkich produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych na płytach obornikowych oraz w zbiornikach na płynne odchody zwierzęce, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczanie budowli rolniczych przed przenikaniem wycieków do gruntu i zaopatrzenia w instalacje odprowadzające wycieki do odpowiednich szczelnych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnych ujęć wody,
- j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) w przypadku realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
- m) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej, paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa, ekogroszek, pellet, drewno lub źródeł energii odnawialnej przy czym moc urządzeń zasilanych ze źródeł energii odnawialnej nie może przekraczać 100 kW;

2) dopuszcza się:

- a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
- b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,

- b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) parkingi kubaturowe na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
 - d) dojścia, dojazdy,
 - e) place manewrowe i montażowe;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) usług zdrowia i oświaty,
 - b) obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 - maksymalna 3,0;
- 8) maksymalna wysokość:
- a) budynku - do 20,0 m przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - b) pozostałych budowli - do 25,0 m;
- 9) geometria dachu:
- a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 4000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5;
- 13) dla terenów:
- a) 1P/U: nakaz zagospodarowania terenu jako jednego terenu inwestycyjnego,
 - b) 5P/U: nakaz zagospodarowania terenu jako jednego terenu inwestycyjnego;

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

- 1) stosowanie łączników pomiędzy budynkami;
- 2) lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy działki;
- 3) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,

- b) budynki gospodarczo-garażowe,
 - c) budowle rolnicze,
 - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub zespolonej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości - 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 - maksymalna 0,80;
- 8) maksymalna wysokość:
- a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. do 10,0 m,
 - b) budynku inwentarskiego i gospodarczego - w przypadku dachu stromego do 12,0 m, w przypadku dachu płaskiego do 10,0 m,
 - c) budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym do 6,0 m,
 - d) pozostałych budowli do 20,0 m;
- 9) geometria dachu:
- a) dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0 do 45°;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM** dopuszcza się:

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy z działką sąsiednią;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

§ 18. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1R, 2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji - dróg publicznych klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym przebiegiem drogi, oznaczonym na rysunku planu od 21 m do 91 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji - dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDZ - od 20 m do 137 m,
 - b) dla terenu 2KDZ - od 16 m do 28 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji - dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDL - od 15 m do 28 m,
 - b) dla terenu 2KDL - 22 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji - dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDD - od 10 m do 17 m,
 - b) dla terenów 2KDD, 3KDD - 15 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) dla terenów 2KDD i 3KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji - ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla terenu KDxs - od 8 m do 10 m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - 10 m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenów: P/U - 12%,
- 2) dla terenów RM – 8%,
- 3) dla pozostałych terenów – 0,01%,

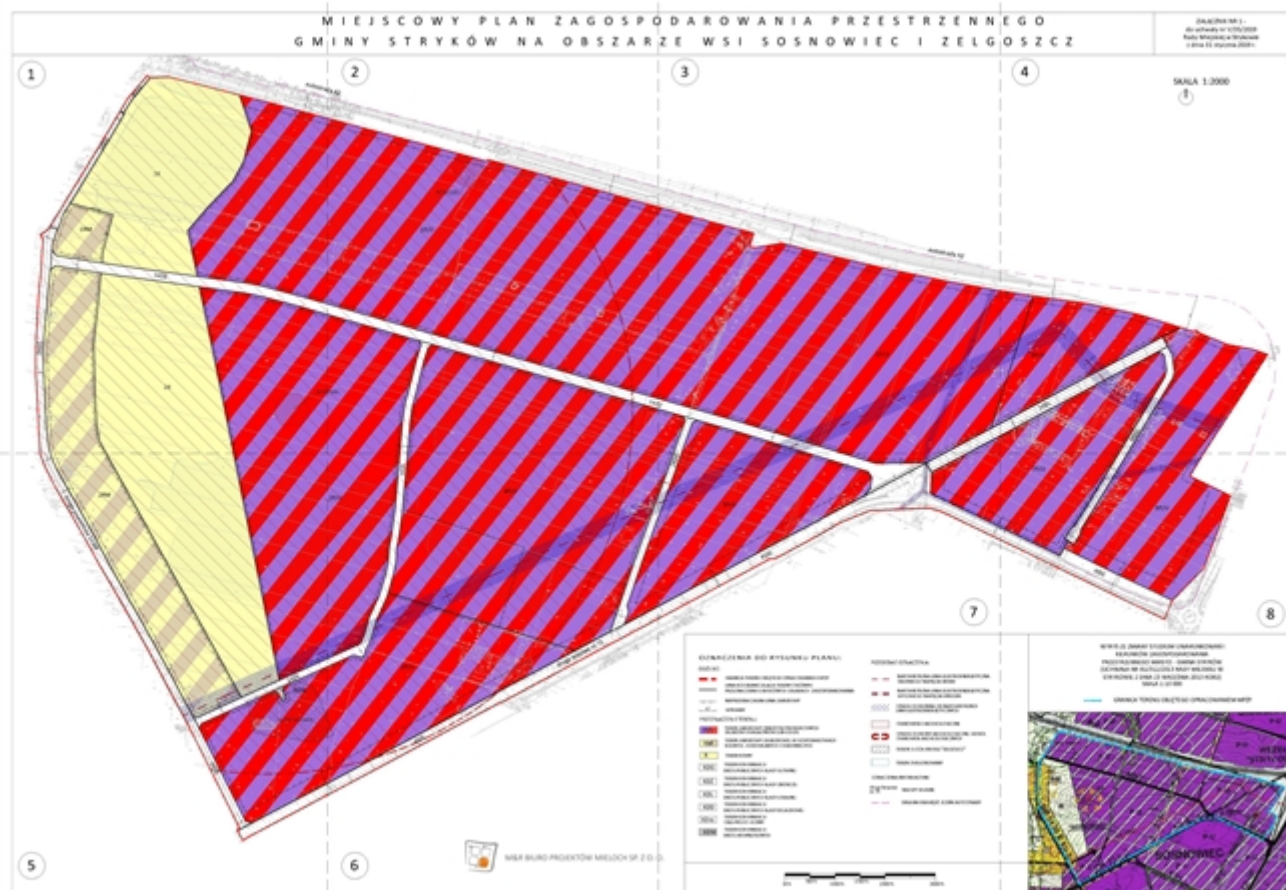
§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

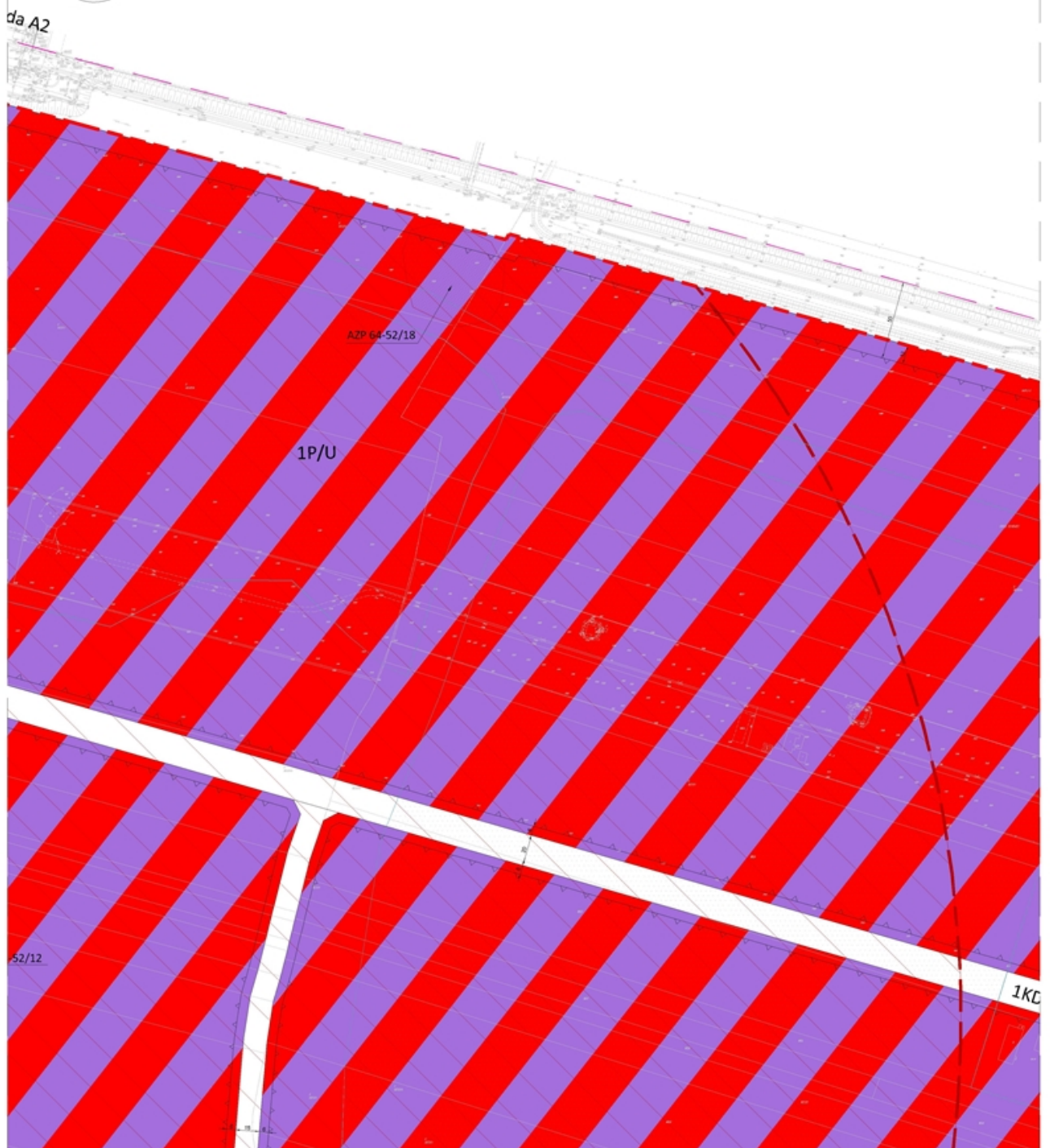
Paweł Kasica

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/35/2019
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 31 stycznia 2019 r.



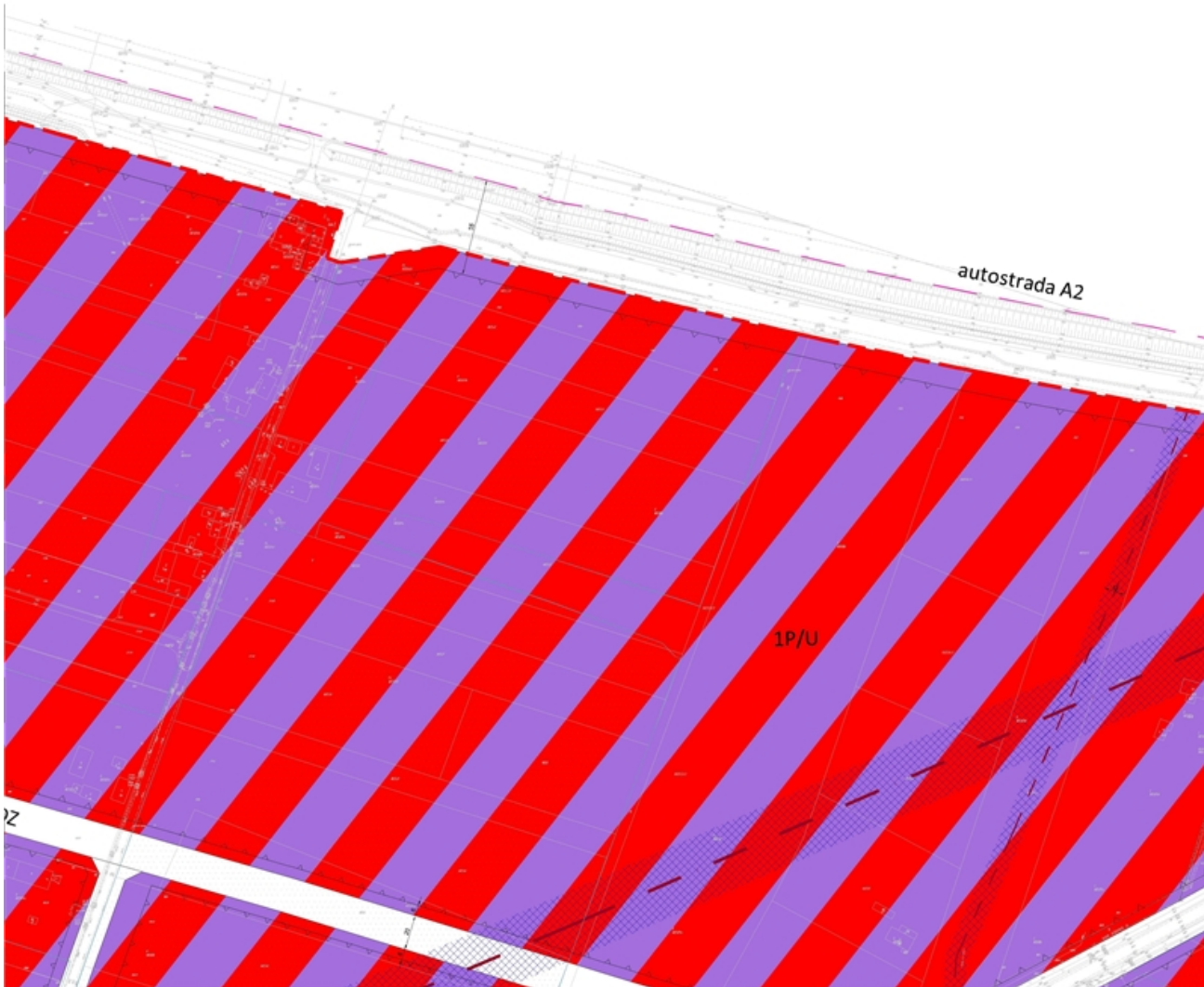
M I E J S C O W Y P L A N Z A G O S P C
I N Y S T R Y K Ó W N A O B S Z A R

2



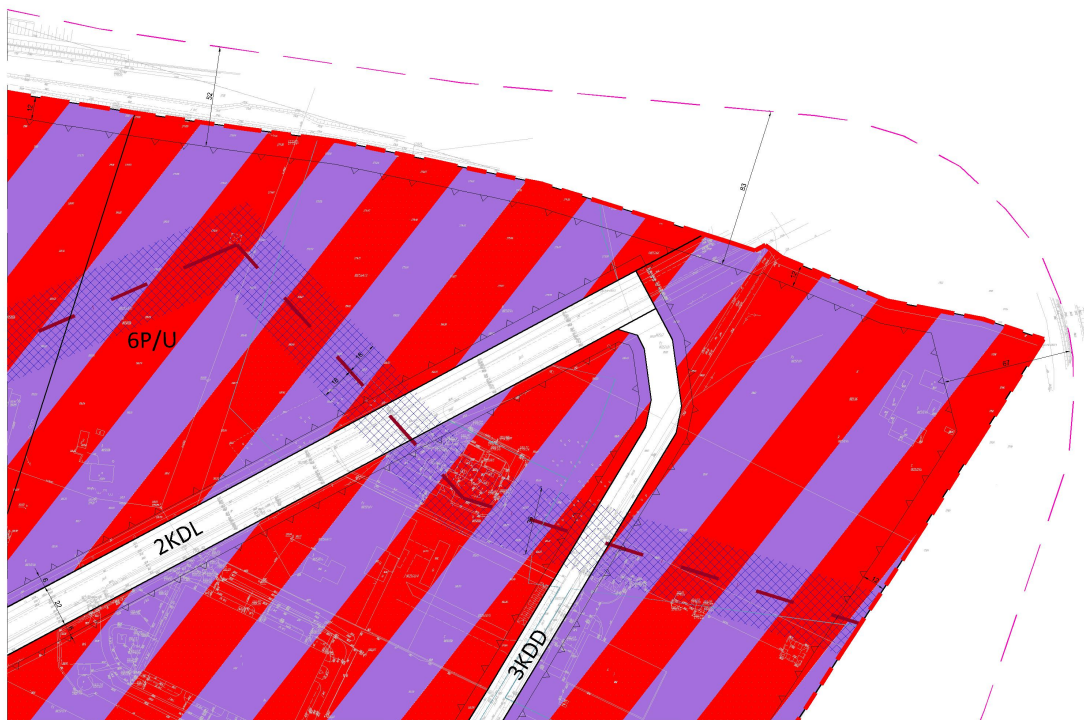
DAROWANIA PRZESTRZENN
ZE WSI SOSNOWIEC I ZELG

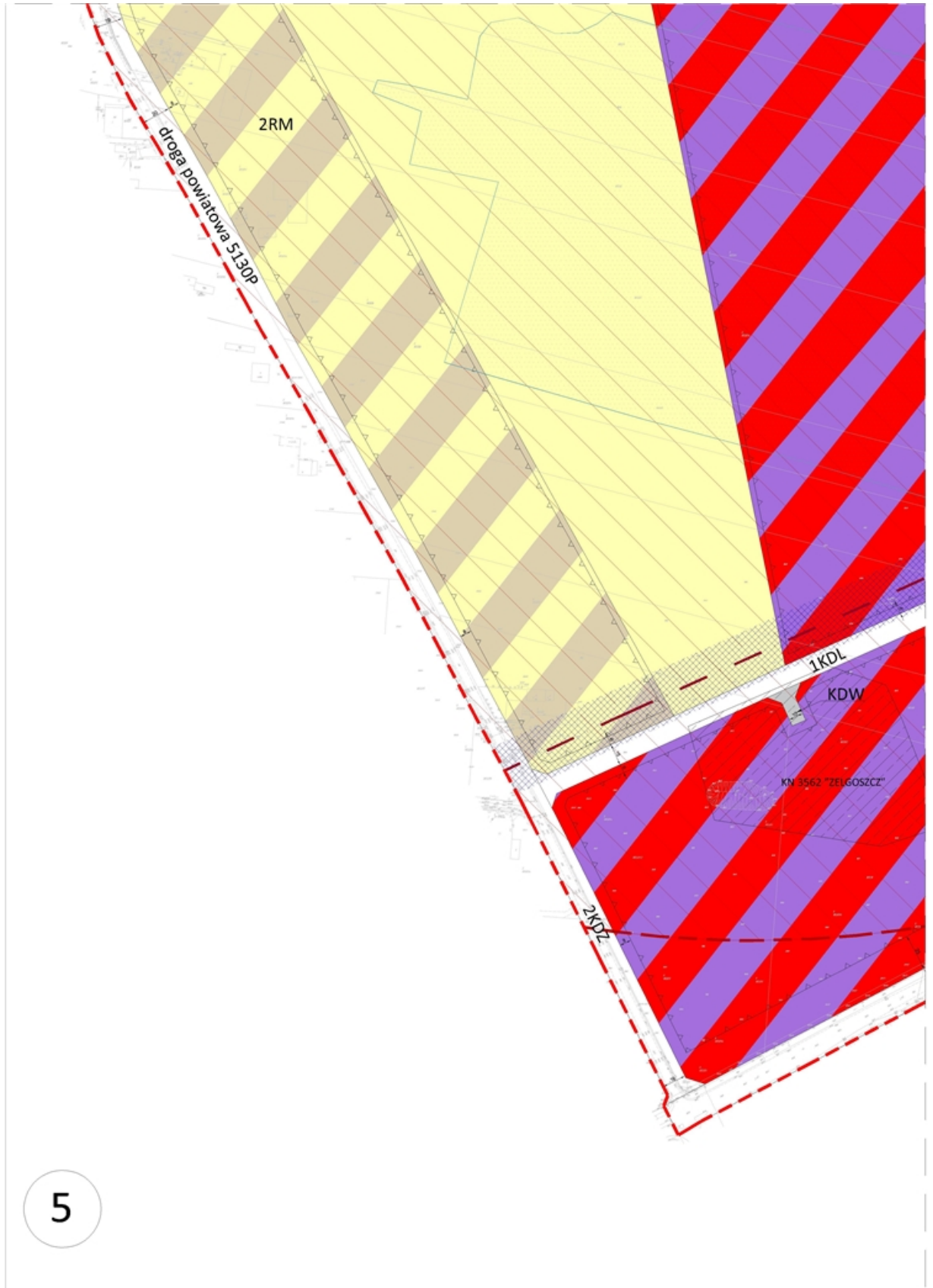
3

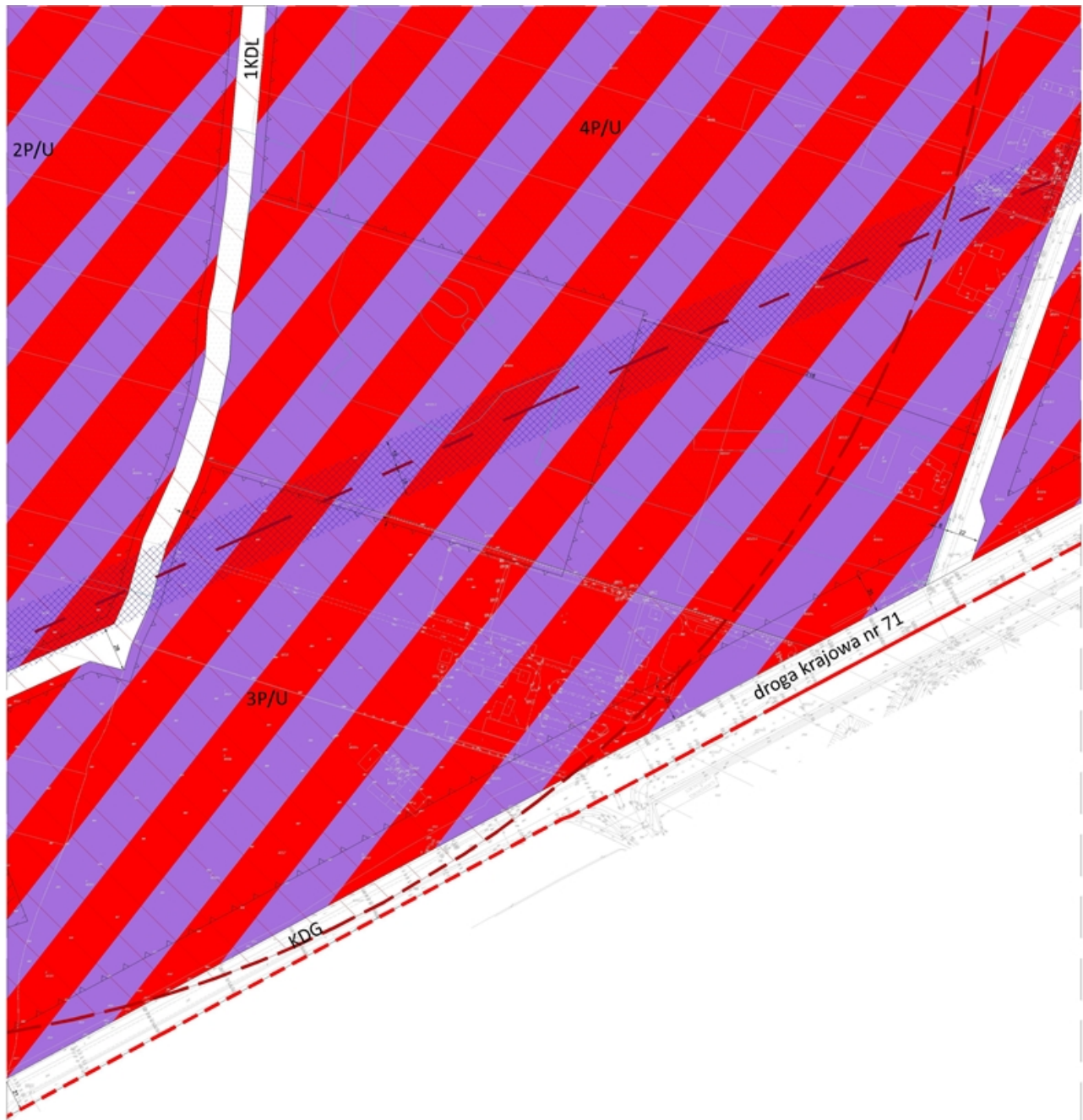


4

SKALA 1:2000



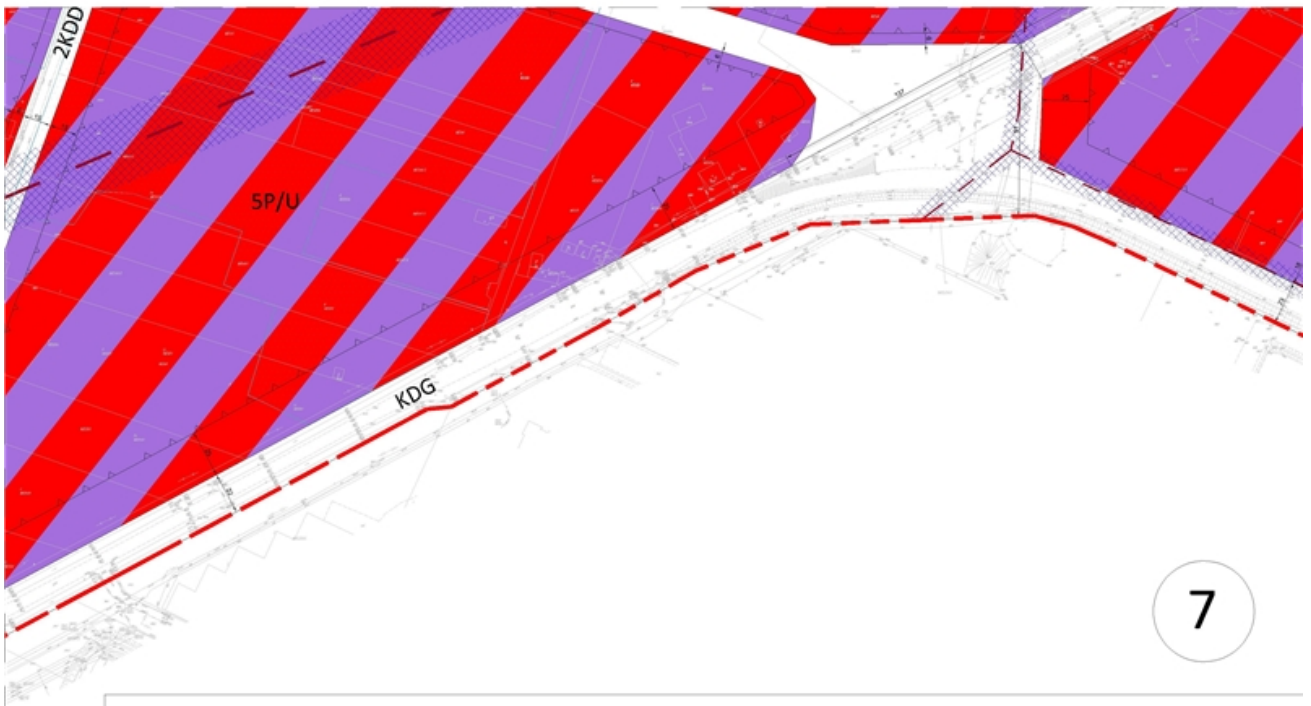




6







M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP. Z O. C.








7

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:








OGÓLNE:

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



PRZEZNACZENIE TERENU:

-  TEREN ZABUDOWY OBJĘTYCH PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG
-  TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANIACH I OGRODNICZYCH
-  TEREN ROLNY
-  TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI: CIĄG PIESZO-JEZDNY
-  TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG WEWNĘTRZNYCH

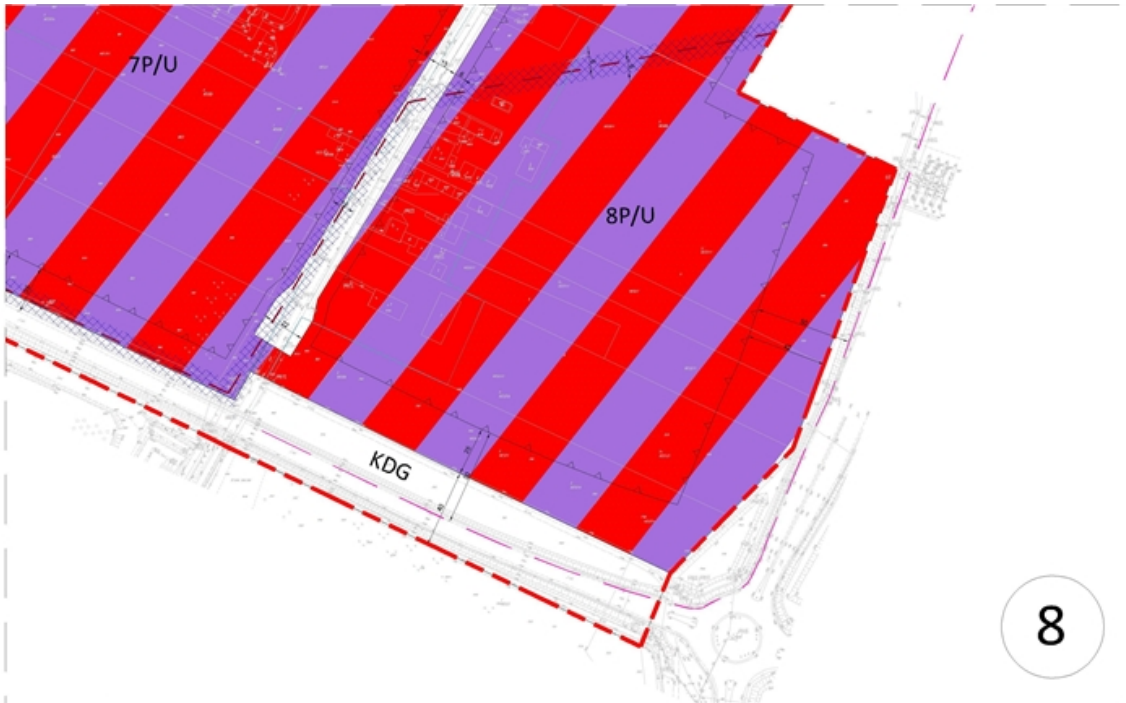
POZOSTAŁE OZNACZENIA:

-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15kV
-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN110kV
-  STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ WOKÓŁ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
-  TEREN ZŁOŻA KN3562 "ZELGOSZCZ"
-  TEREN ZMELIOROWANY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  droga krajowa nr 71 NAZWY WŁASNE
-  SKRAJNA KRAWĘDŹ JEZDNI AUTOSTRADY

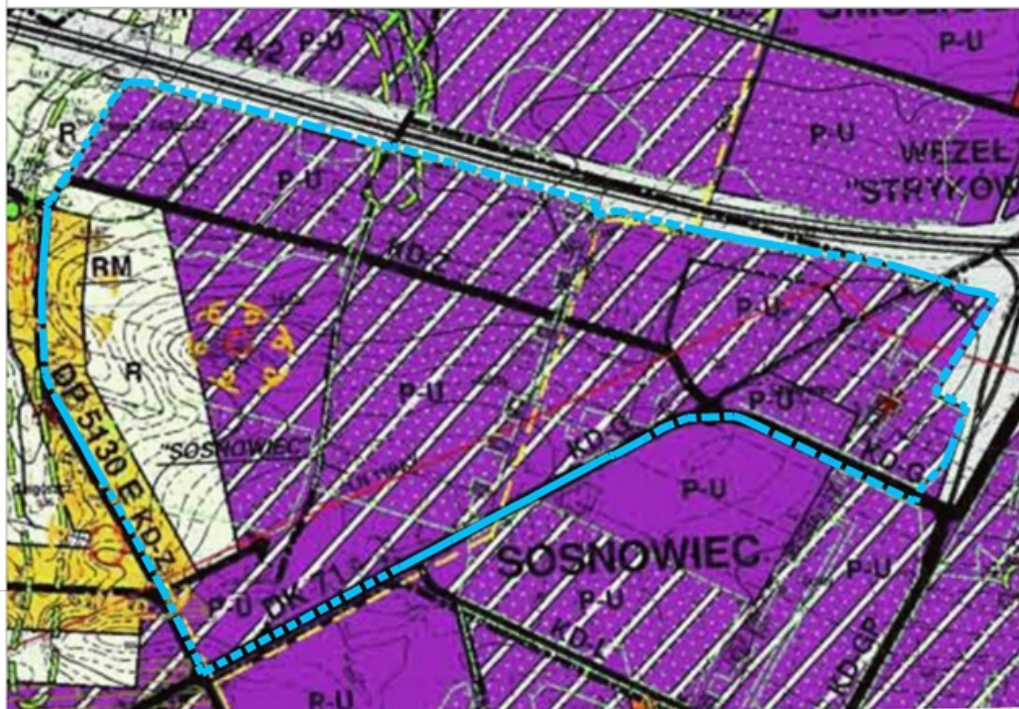




8

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
 KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO MIASTO - GMINA STRYKÓW
 (UCHWAŁA NR XLI/312/2013 RADY MIEJSKIEJ W
 STRYKOWIE Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2013 ROKU)
 SKALA 1:10 000

..... GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/35/2019

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 31 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2018 roku do 24 maja 2018 roku. Uwagi można było składać do dnia 8 czerwca 2018 r. Następnie na skutek przyjętych uwag przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2018 r. do 18 października 2018 roku. Uwagi można było składać do dnia 2 listopada 2018 r.

§ 2. W ustawowym terminie w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu złożono siedem pism zawierających 17 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz. Następnie w ustawowym terminie w ramach drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 4 pisma zawierające 7 uwag. Burmistrz Strykowa rozstrzygnął o nieuwzględnieniu siedmiu uwag, które wpłynęły podczas pierwszego wyłożenia oraz nie uwzględnił pięciu uwag, które wpłynęły podczas drugiego wyłożenia. W związku z czym Rada Miejska w Strykowie rozstrzygnęła o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

WYKAZ DO ZAŁĄCZNIKA NR 2

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI SOSNOWIEC I ZELGOSZCZ

I wyłożenie

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 maja 2018r. do 24 maja 2018r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 8 czerwca 2018r.

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	4	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1.	01.06.2018	przedsiębiorstwo	Dz. 3/2,4/1,4/2,4/3, 5, 6, 7, 9,10,11,12,13,14/1, 14/2, 31/2, 32,33, 34,35, 36, 38, 8, 39, 40,41, 53/2, 56/4, 56/2, 58 i 59, o. Sosnowiec	§14 pkt 2: [ustala się] strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 18,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu: Zamiast „zgodnie z rysunkiem planu” zapisać „zgodnie z aktualnym przebiegiem linii napowietrznej”.	Cały obszar opracowania		x	

				<p>Rozwiąże to problem z aktualnością rysunku planu w przypadku przebudowy linii wysokiego napięcia, polegającej na zmianie jej lokalizacji (przebiegu).</p>				
				<p>§14 pkt 3: [ustala się] strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 6,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu:</p> <p>Zamiast „zgodnie z rysunkiem planu” zapisać „zgodnie z aktualnym przebiegiem linii napowietrznej”. Rozwiąże to problem z aktualnością rysunku planu w przypadku przebudowy linii średniego napięcia, polegającej na zmianie jej lokalizacji (przebiegu).</p>	Cały obszar opracowania		x	
				<p>17 ust. 1 pkt 9 lit a): [maksymalna wysokość] budynku - do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi:</p> <p>Zmienić: [maksymalna wysokość] budynku - do 25,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 30,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznym.</p>	tereny P/U - teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług		x	

				<p>§17 ust. 1 pkt 9 lit b): [maksymalna wysokość] pozostałych budowli - do 25,0m:</p> <p>Zmienić: [maksymalna wysokość] pozostałych budowli - do 30,0 m.</p>	tereny P/U - teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług		x	
				<p>§17 ust. 1 pkt 14: dla terenu 1P/U oraz dla terenu 5P/U zagospodarowanie terenu jako jednego terenu inwestycyjnego:</p> <p>Usunąć punkt. Przepis jest niezrozumiały. Jego literalne odczytanie może wskazywać, że cały teren 1P/U i 5P/U powinien stać się własnością jednego inwestora, aby było możliwe zagospodarowanie terenu, jako jednego terenu inwestycyjnego.</p>	1P/U, 5P/U - teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług		x	
2.	07.06.2018	przedsiębiorstwo	Dz. nr ewid. 71, 72, 73/3, o. Sosnowiec	<p>1) §17 ust. 1 i 2 projektu MPZP Wnosimy o przywrócenie dotychczasowych zapisów MPZP umożliwiających realizację budynków o funkcji administracyjnej, biurowej, oraz portierni i innych obiektów pomocniczych. Funkcja ta nie jest wskazana w projekcie MPZP ani jako podstawowa ani jako dopuszczalna, natomiast Dachser sp. z o. o. posiada ostateczną decyzję na pozwoleniu na budowę w tym zakresie</p>			x	
				<p>2) § 3 ust 7 projektu MPZP Prosimy o potwierdzenie, że do powierzchni biologicznie czynnej można również zaliczyć zbiorniki wodne, szczelne i retencyjne odparowujące wodę.</p>			x	

II wyłożenie

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 26 września 2018 r. do 18 października 2018 roku.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 2 listopada 2018r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
-----	-------------------	---	--	-------------	--	---	-------

					uwaga			
1	2	3	5	4	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1.	26.10.2018	przedsiębiorstwo	dz. 64/3, 63/2, o. Sosnowiec	<p>A. W projekcie planu zapisano w §16 ust. 1. pkt 1: "przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;" Wnioskuje o sprecyzowanie określenia "zabudowa usługowa" przez zmianę treści w wyżej wymienionym punkcie na: "przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - w tym biurowa i hotelowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;"</p> <p>B. W projekcie planu zapisano §14. "W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się: (...) 2) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 18,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu; (...) Wnioskuje o: - w punkcie 2, zmniejszenie szerokości strefy ochronnej od linii WN 110kV do 15,0 m; Odległość 15,0 m przewiduje w par. 55 Rozporządzenie Ministra</p>	6P/U – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług		x	
							x	

				<p>Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych. Brak jest podstawy prawnej do ustalania szerokości strefy ochronnej po 18,0 m od osi przewodu.</p>				
2.	19.10.2018	osoba fizyczna	Dz. 89/2, o. Zelgoszcz	<p>Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm. wnioskuję o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz. Prośba dotyczy działki 89/2, która jest moją własnością i znajduje się w miejscowości Zelgoszcz. Plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje na mojej działce lokalizację obszarów oznaczonych symbolami: 2RM; 1DKL; R; 3P/U. Proszę o zmianę części mojej działki, która jest oznaczona symbolami: 2RM (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych) i R (teren rolny) na 3P/U (tereny</p>	<p>2RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; 3P/U - teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług; R – teren rolny; 1KDL – teren komunikacji drogi publicznej</p>		x	

				<p>zabudowy obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub usług). Obecne przeznaczenie tego terenu uniemożliwia mi prowadzenie jakiegokolwiek działalności pozarolniczej (produkcyjnej lub usługowej), a wykorzystanie rolnicze jest ekonomicznie nieopłacalne, ponieważ jest tam 5. i 6. klasa gleby. Jednocześnie informuję, że wnioski o przekształcenie całej mojej działki 89/2 położonej w miejscowości Żelgoszcz pod tereny inwestycyjne (3P/U) składam od stycznia 2009r. Na moje pismo z dnia 22 stycznia 2009r. otrzymałem pozytywną odpowiedź z Urzędu Miasta. Niestety nie ma to odzwierciedlenia w planie zagospodarowania przestrzennego. W załącznikach znajduje się jeden z moich wcześniejszych wniosków o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego mojej działki oraz odpowiedź Urzędu. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku</p>				
3.	16.10.2018	przedsiębiorstwo	Dz. 3/2, 4/1, 4/2, 4/3, 5, 6, 7, 9,10,11,12,13,14/1, 14/2, 31/2, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 8, 39, 40, 41, 53/2, 56/4, 56/2, 58 i 59, o. Sosnowiec	<p>§16 ust. 1 pkt 13: dla terenu 1P/U oraz dla terenu 5P/U nakaz zagospodarowania terenu jako jednego terenu inwestycyjnego.</p> <p>Usunąć punkt. Przepis jest niezrozumiały. Jego literalne odczytanie może wskazywać, że</p>	IP/U – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług		x	

				cały teren 1P/U i 5P/U powinien stać się własnością jednego inwestora, aby było możliwe zagospodarowanie terenu, jako jednego terenu inwestycyjnego.				
4.	04.10.2018	przedsiębiorstwo	dz. 64/3, 63/2, o. Sosnowiec	Wnioskuje o zniesienie zakazu lokalizacji usług zdrowia i oświaty (zapis w paragrafie 16, ustęp 1, punkt 3, lit. a.). Na wyżej wymienionym obszarze inwestor zamierza wybudować obiekt świadczący usługi komercyjne o charakterze oświatowym, co uniemożliwia powyższy zakaz.	6P/U – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług		x	

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo uzbrojonego, a częściowo nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny m.in.: zabudowy zagrodowej, zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowych, wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

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

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

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

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

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu

infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Uzasadnienie

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 200,5 ha, w skład którego wchodziły tereny części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz – od północy graniczy bezpośrednio z autostradą A2, od południa i wschodu granicę opracowania stanowi droga krajowa nr 71, wraz z węzłem autostradowym. Teren wzdłuż drogi krajowej 71 graniczy z zabudową usługowo-przemysłową. Granicę zachodnią stanowi droga powiatowa nr 5130E łącząca miejscowość Dobra i Swędów, bezpośrednio granicząca z terenami rolniczymi. Obszar opracowania jest częściowo zabudowany, jednakże przeważają tereny rolnicze.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr LI/395/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz.

3. W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2013 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: PU - tereny zabudowy produkcyjnej, składowe, magazyny, usługi, RM - tereny zabudowy zagrodowej, R - tereny użytkowane rolniczo - grunty rolne (poła uprawne, pastwiska), KD-G - tereny układu komunikacyjnego - drogi główne.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), Rada Miejska w Strykowie stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków.

5. Do planu zostały sporządzone:

-, Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz”,

-, Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz”.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwagi na występowanie w granicach opracowania gruntów chronionych, wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia 5,3621 ha gruntów rolnych. W związku z czym przedmiotowe grunty w projekcie planu pozostały w użytkowaniu rolniczym.

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

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 14 sierpnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 11 września 2015r,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 24 kwietnia 2018 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 2 maja 2018 r. do 24 maja 2018 r., dyskusji publicznej w dniu 11 maja 2018 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 8 czerwca 2018 r.. W ustawowym terminie wpłynęło 7 pism zawierających 16 uwag. Burmistrz Strykowa uwzględnił 12 uwag, co skutkowało ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu,

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 18 września 2018 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 26 września 2018 r. do 18 października 2018 r., dyskusji publicznej w dniu 4 października 2018 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w

terminie do 2 listopada 2018 r. W ustawowym terminie wpłynęły 4 pisma zawierające 7 uwag. Burmistrz Strykowa uwzględnił 2 uwagi, niemniej jednak uwzględnienie jej nie skutkowało ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych. Jednakże wpłynęło 15 pism od instytucji, z czego 11 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w planie ustalono zapisy dla obszaru stanowisk archeologicznych oraz dla strefy ochrony archeologicznej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i przepisami odrębnymi.

Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, zabudowy usługowej oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z zwiększeniem powierzchni tej funkcji i zachowanie pól uprawnych w zachodniej części obszaru. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów przyautostradowych oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni. Lokalizacja planu ma uzasadnienie ze względu na położenie w sąsiedztwie autostrady A2 i drogi krajowej nr 71. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi pretendowanej funkcji usługowo-produkcyjnej. Na terenie opracowania, przy drodze krajowej nr 71 jest przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz ma dostępność transportu zbiorowego. Projekt miejscowego planu obejmuje głównie tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług i zabudowy usługowej. Jednakże istniejąca zabudowa zagrodowa oraz pola uprawne w zachodniej części opracowania zostały zachowane. Całość stanowi tereny części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, w sąsiedztwie autostrady A2 i drogi krajowej nr 71.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013r. w sprawie zatwierdzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”. Zmiana dotychczasowego Studium powstała ze względu na konieczność uwzględnienia zaistniałych i widocznych w terenie zmian zagospodarowania przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego. Na terenie gminy Stryków została sporządzona „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” w marcu 2016r., która została przyjęta uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie na sesji w dniu 22 kwietnia 2016r. W podsumowaniu i wnioskach ww. oceny stwierdzono, że „w pierwszej kolejności nie zakończone procedury formalne już rozpoczętych uchwał dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być zakończone. W latach

2012 – 2016 Rada Miejska w Strykowie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia siedemnastu miejscowych planów. Zasadność ich wywołania jest oczywista i wynika przede wszystkim z szeregu wniosków i dynamicznie rozwijającej się infrastruktury technicznej”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz jest jednym z tych planów miejscowych, a zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju.

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska znaczące potencjalne zyski do budżetu, a w piątym roku po uchwaleniu planu, koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

13. Burmistrz Strykowa zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy usług lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.