

**UCHWAŁA NR VI/47/2019  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 27 lutego 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wrzask obręb Gozdów, wsi Gozdów i wsi Bronin obręb Ciołek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z Uchwałą Nr XXIV/194/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wrzask obręb Gozdów, wsi Gozdów i wsi Bronin obręb Ciołek, 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.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wrzask obręb Gozdów, wsi Gozdów i wsi Bronin obręb Ciołek, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie nowych zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i polityką przestrzenną gminy.

**§ 3.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 w niniejszej uchwale;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strykowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicy przedstawionej na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;

---

<sup>1)</sup>Zm. 1000, 1349, 1432 i 2500

- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 8) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągów pieszych, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 10) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty wolno stojące, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0 stopni do 12 stopni;
- 12) badaniach archeologicznych w formie nadzorów – należy przez to rozumieć obserwacje robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

#### § 5. 1. Plan określa:

- 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochrony archeologicznej;
- 6) strefa ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) przydrożne kapliczki/krzyże

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 7. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **R** – tereny rolnicze;
- 6) **ZL** – lasy;
- 7) **W** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 9) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) **KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem**

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń liniowych infrastruktury technicznej w pasie między linią rozgraniczającą dróg publicznych, a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) dla budynków, które są położone między nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi z dopuszczeniem możliwości remontu, nadbudowy i rozbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę i nadbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) możliwość lokalizowania elektroenergetycznych urządzeń gabarytowych w pasie między linią rozgraniczającą dróg publicznych a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 1US do zagospodarowania jako obszary przestrzeni publicznych;
- 6) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnością ruchową.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym R w obrębie budynków mieszkalnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

- d) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U oraz US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 402 Zbiornik Stryków, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie melioracji:
- w przypadku działań inwestycyjnych, obowiązek przebudowy sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieujętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów:
  - minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu usług sportu i rekreacji – 2500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 20 m,
    - dla terenu usług sportu i rekreacji – 30 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz dla terenu usług sportu i rekreacji od 80° do 100°.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 11. 1.** Ustala się ochronę oddziaływania stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych:

Lp.	Lokalizacja	AZP	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Chronologia	Kultura
1.	Zagłoba, obręb Ciołek	62-52	42	8	neolit (wczesny brąz), okres rzymski	pucharów lejkowatych, przeworska

zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie objętym planem znajduje się strefa ochrony archeologicznej, pokazana na rysunku planu. W przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego. Wydanie pozwolenia na badania archeologiczne regulują przepisy odrębne.

4. Ustala się zachowanie i ochronę elementów środowiska kulturowego - istniejących obiektów kultu religijnego przydrożny krzyż i kapliczki, pokazanych na rysunku planu, do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 12.** Dla terenów dróg ustala się następujące warunki funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) 1KDL – droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m w części wschodniej, a w części zachodniej 14,0, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogami 1KDD, 2KDD, 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 1KDD – droga publiczna klasy dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, w tym w granicach planu 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 2KDD – droga publiczna klasy dojazdowej, z lokalnym poszerzeniem przy skrzyżowaniu z drogą 1KPJ, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 4) 3KDD – droga publiczna klasy dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 5) 1KPJ – ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, zakończony placem manewrowym o wymiarach 10,0 m x 10,0 m.

**§ 13.** Przy realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów na danej działce w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w tym 1 miejsce parkingowe przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dla zabudowy zagrodowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na jedno gospodarstwo rolne.

**§ 14.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej z dopuszczeniem budowy lokalnych ujęć wody;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

**§ 15.** W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub realizację przydomowych – lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do gruntu.

**§ 16.** W zakresie kanalizacji deszczowej plan ustala:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie wykorzystania retencjonowanych wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

**§ 17.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

**§ 18.** W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem jej rozbudowy i budowy nowych stacji transformatorowych;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) zachowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV wraz ze strefą ochronną o szerokości po 7,5 m na każdą stronę, z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew.

**§ 19.** W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 20.** W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczególne dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolami od 1MN do 7MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z garażami i budynkami gospodarczymi,
  - b) jako przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,6,
  - e) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 1200 m<sup>2</sup>,
  - f) możliwość podziału na działki niespełniające parametru określonego w punkcie e) wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych nieprzekraczająca 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży nieprzekraczająca 5,0 m,
  - b) dachy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
    - dla budynków gospodarczych i garaży: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały.
- 5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1U plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
  - b) jako przeznaczenie dopuszczalne - terenowe urządzenia rekreacyjne, obiekty zaplecza technicznego i socjalnego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,6;
  - e) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 1200 m<sup>2</sup>;
  - f) możliwość podziału na działki niespełniające parametru określonego w punkcie e) wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość: dla budynków usługowych oraz obiektów zaplecza technicznego i socjalnego nieprzekraczająca 10,0 m,
  - b) dachy: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° dopuszcza się dachy płaskie z możliwością wykorzystania użytkowego;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały;
- 5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji,
  - b) jako przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa gospodarcza, garaże, obiekty zaplecza technicznego i socjalnego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - minimalny: 0,01,
    - maksymalny: 0,4;
  - e) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 2500 m<sup>2</sup>,
  - f) możliwość podziału na działki niespełniające parametru określonego w punkcie e) wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **10RM** plan ustala:

1) przeznaczenie terenów:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,
- b) jako przeznaczenie dopuszczalne – garaże, garaże na maszyny rolnicze, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budowle rolnicze, obiekty i urządzenia rekreacyjne związane z funkcją agroturystyczną gospodarstwa rolnego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) możliwość utrzymania i przekształcenia istniejącej zabudowy lub jej dopełnienia w granicach działki budowlanej na funkcje agroturystyczne;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) lokalizowanie zabudowy w ramach gospodarstw rolnych, przyjmując zasadę lokalizacji budynków mieszkalnych od strony drogi, budynków gospodarczych w głębi działki,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną 40 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
  - minimalny: 0,05,
  - maksymalny: 0,8,
- f) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki 3000 m<sup>2</sup>;
- g) możliwość podziału na działki niespełniające parametru określonego w punkcie f) wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
  - dla budynków mieszkalnych nieprzekraczająca 10,0 m,
  - dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze oraz budowli rolniczych nieprzekraczająca 12,0 m,
- b) dachy:
  - dla budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°,
  - dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i garaży na maszyny rolnicze dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) możliwość utrzymania zabudowy istniejącej, jej remontu, nadbudowy i rozbudowy przy zachowaniu parametrów wymienionych w pkt. 2) i 3);

5) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały;

6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **7R** plan ustala:

1) przeznaczenie terenów:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
- b) jako przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa związana z gospodarstwem rolnym o minimalnej powierzchni użytków rolnych 1,0 ha zlokalizowana w pasie 100 m od drogi lokalnej, dojazdowej lub wewnętrznej;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:



- dla budynków mieszkalnych nieprzekraczająca 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze i budowli rolniczych nieprzekraczająca 12,0 m,

b) dachy:

- dla budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i garaży na maszyny rolnicze: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów dla zabudowy zagrodowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na jedno gospodarstwo rolne.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1W** do **5W** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych - stawy;
- 2) zachowanie zbiorników w obecnym użytkowaniu z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej i hodowlanej.

## **Rozdział 6. Ustalenia końcowe**

**§ 28.** Plan określa wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 8 %;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na 8 %;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej na 12 %;
- 4) dla pozostałych terenów na 1 %.

**§ 29.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

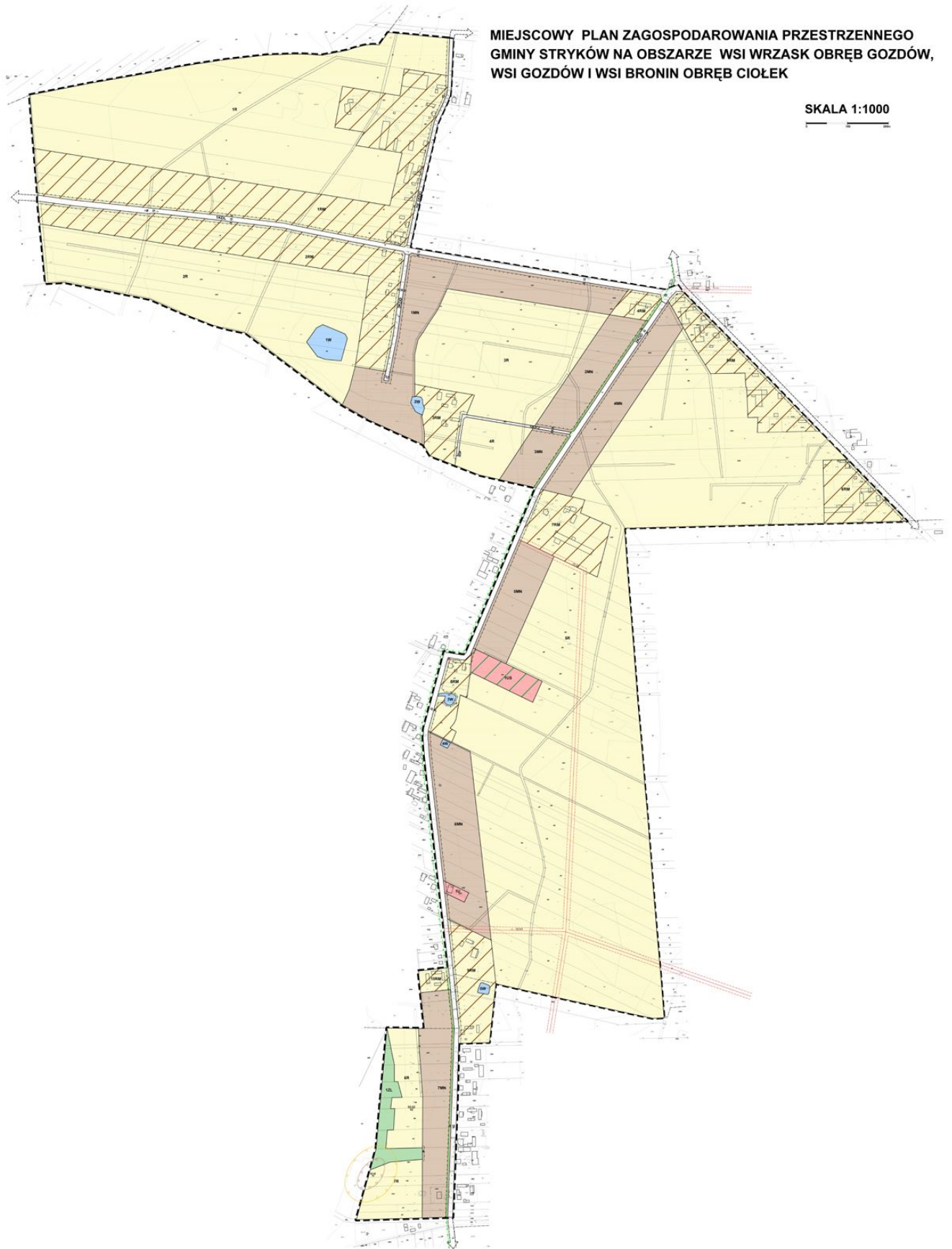
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**



















**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI WRZASK OBRĘB GOZDÓW,  
WSI GOZDÓW I WSI BRONIN OBRĘB CIOŁEK**






SKALA 1:1000



## ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
	TERENY ROLNICZE
	LASY
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	PRZYDROŻNE KAPLICZKI/KRZYŻE DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

## ELEMENTY INFORMACYJNE

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
	FRAGMENT DOCELOWEGO ZASIĘGU PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „SOKOLNICKO-PIĄTKOWSKI”
	DOCELOWY ZASIĘG GRANICY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „SOKOLNICKO-PIĄTKOWSKI” - POZA OBSZAREM PLANU
	ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYJNE
	ISTNIEJĄCE NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ ZE STREFA OCHRONNĄ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/47/2019

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 27 lutego 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wrzask obręb Gozdów, wsi Gozdów i wsi Bronin obręb Ciołek**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Miejska w Strykowie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/47/2019

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 27 lutego 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zm. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077; zm. Dz. U. z 2018 r. poz. 62, 1000) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

## UZASADNIENIE

do Uchwały nr VI/47/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wrzask obręb Gozdów, wsi Gozdów i wsi Bronin obręb Ciołek

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wrzask obręb Gozdów, wsi Gozdów i wsi Bronin obręb Ciołek i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad:

- ochrony środowiska,
- ochrony akustycznej,
- ochrony obszaru znajdującego się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 402 Zbiornik Stryków),
- w zakresie melioracji.

Dla terenów oznaczonych symbolem R (tereny rolnicze) plan dopuszcza możliwość lokalizowania zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, przy zachowaniu ustaleń wynikających z przepisów odrębnych - co jest zgodne ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenie objętym planem znajduje stanowisko archeologiczne (AZP 62-52) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie objętym planem znajdują się strefy ochrony archeologicznej - obowiązują przepisy odrębne. Ustalono zachowanie i ochronę elementów środowiska kulturowego, stanowiących dobra kultury, nie będących zabytkami, istniejących obiektów kultu religijnego: przydrożny krzyż i kapliczki.



**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w § 8 zapewnił zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnością ruchową.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu części terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 28 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 8 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 12 % dla terenów zabudowy usługowej
- 1 % dla pozostałych terenów.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 8 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych oraz tereny zabudowy usługowej oraz tereny usług sportu i rekreacji.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zasilania w energię elektryczną i ciepłą, telekomunikacji.

**11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia

strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,

- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

W dniu 13 kwietnia 2018 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.10.2018 r. do 16.11.2018 r. W dniu 14.11.2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. W wyznaczonym terminie do dnia 3.12.2018 r. nie wpłynęły uwagi do wyłożonego projektu planu.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

### **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 14 ustala zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem budowy lokalnych ujęć wody.

### **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków.

### **14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Tereny przeznaczone do sytuowania zabudowy usługowej i mieszkaniowej są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków.

## **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Burmistrz Strykowa dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy. W dniu 22 kwietnia 2016 r. Rada Miejska w Strykowie Uchwałą Nr XXI/158/2016 przyjęła „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Stryków”.

## **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne zostanie wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.