

**UCHWAŁA NR VIII/73/2019
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 18 kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków
na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr VII/56/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr VII/56/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

¹⁾Zm. 60 i 235

- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. Dla terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa buforowa;
- 5) strefa lokalizacji wału ziemnego;
- 6) granica strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 9) symbole przeznaczenia terenu.

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

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej lub magazynowej, w tym biura i pomieszczenia socjalne, obiekty przeładunkowe oraz inne pomieszczenia i obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo - składową;
- 3) obiektach i urządzeniach technologicznych - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, takie jak maszty, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjno-technologicznych, suwnice oraz inne obiekty i urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową niebędące budynkami;

- 4) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, powierzchnie biurowe, socjalne oraz inne pomieszczenia towarzyszące tym usługom;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu i na zasadach określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 6) strefie buforowej - należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, wraz z drzewami i krzewami o zróżnicowanej strukturze gatunkowej pełniącymi funkcję ochronną przed pyłami, spalinami lub hałasem, związany z lokalizacją obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 7) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poza nieruchomość, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 8) badaniach archeologicznych w formie nadzoru – należy przez to rozumieć obserwację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzenie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłoczne poinformowanie odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące ponadnormatywnego wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych.

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizacje jedynie działalności nieuciążliwych.

3. Ustala się strefę buforową, mającą na celu ochronę terenów sąsiednich przed oddziaływaniem obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie 1P/U i 2P/U.

4. Podczas realizacji i użytkowania obiektów budowlanych należy zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji.

5. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenu 1MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na terenie 1P/U jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik między morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

7. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych, dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Ustala się strefę ochrony archeologicznej, w której realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu 1MN - 1000 m²;
- 2) dla terenów 1P/U, 2P/U - 4000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu 1MN - 20 m;
- 2) dla terenów 1P/U, 2P/U - 40 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70⁰ do 110⁰.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, to jest w odległości mniejszej niż 7,5 metra w każdą stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej.

2. Dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, szklarni, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nowe budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 i 10 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynków garażowych i gospodarczych – 6 m,
 - b) wiat, altan, szklarni, obiektów małej architektury – 4 m;
- 10) maksymalna wysokość budynków istniejących przed wejściem w życie planu – 12 m;
- 11) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 12) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 13) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 7 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

9. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów 2KD-D lub 3KD-D.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu **1P/U** ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, budynków garażowych, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków z możliwością zachowania funkcji istniejących budynków. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na budynek garażowy lub gospodarczy oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków garażowych lub gospodarczy na budynek mieszkalny.

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

5. Przy realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub budynków usługowych, na etapie prac przygotowawczych budowy należy w całości zrealizować strefę buforową wraz z wałem zgodnie z załącznikiem graficznym.

6. W strefie buforowej nakazuje się budowę wału ziemnego o wysokości nie mniejszej niż 5 m nad poziom terenu i długości nie mniejszej niż 400 m oraz wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów, w tym drzew i krzewów zimozielonych z obowiązkiem stałej dbałości o tę strefę.

7. Dopuszcza się wykorzystanie do budowy wału ziemnego ziemi uzyskanej przy wykonywaniu robót ziemnych.

8. W strefie buforowej 70% wszystkich drzew i krzewów muszą stanowić drzewa i krzewy zimozielone.

9. Nasadzone drzewa w strefie buforowej nie mogą być młodsze niż 5 lat.

10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 7 – 20 m;
- 7) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów technologicznych – 25 m;
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych z zastrzeżeniem pkt 9 – do 30°;
- 9) kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków istniejących przed wejściem w życie planu – do 45°.

11. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m².

12. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 11 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

13. Obsługa komunikacyjna istniejącej zabudowy mieszkaniowej za pomocą terenu 4KD-D oraz poprzez istniejącą drogę przylegającą do granicy obszaru objętego planem miejscowym.

14. Obsługa komunikacyjna nowej zabudowy za pomocą terenów 1KD-D i 2KD-D.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2P/U** ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu **2P/U** ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, budynków garażowych, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Przy realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub budynków usługowych, na etapie prac przygotowawczych budowy należy w całości zrealizować strefę buforową wraz z wałem zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. W strefie buforowej nakazuje się budowę wału ziemnego o wysokości nie mniejszej niż 5 m nad poziom terenu i długości nie mniejszej niż 650 m oraz wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów, w tym drzew i krzewów zimozielonych z obowiązkiem stałej dbałości o tę strefę.

5. Dopuszcza się wykorzystanie do budowy wału ziemnego ziemi uzyskanej przy wykonywaniu robót ziemnych.

6. W strefie buforowej 70% wszystkich drzew i krzewów powinny stanowić drzewa i krzewy zimozielone.

7. Nasadzone drzewa w strefie buforowej nie mogą być młodsze niż 5 lat i muszą być równomiernie nasadzone na całej długości strefy.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 7 – 20 m;
- 7) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów technologicznych – 25 m;
- 8) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych – do 30°.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m².
10. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 9 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
11. Obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-D.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 16. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-D oraz poprzez istniejące drogi przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KD-D, 3KD-D i 4KD-D.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KD-D o szerokości zmiennej od 15,4 m do 34,7 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren 2KD-D o szerokości 15 m;
- 3) teren 3KD-D o szerokości zmiennej od 6 m do 12 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) teren 4KD-D o szerokości zmiennej od 2,5 m do 3 m zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi.

4. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi KD-D dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

5. Ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenu 1MN oraz dla istniejących budynków mieszkalnych - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenów 1P/U, 2P/U - 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane i projektowane systemy uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni ulic poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową lub rowy w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenów 1P/U, 2P/U w wysokości 15%;

- 2) dla terenu 1MN w wysokości 8%;
- 3) dla pozostałych terenów w wysokości 0,01%.

Rozdział 11. Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

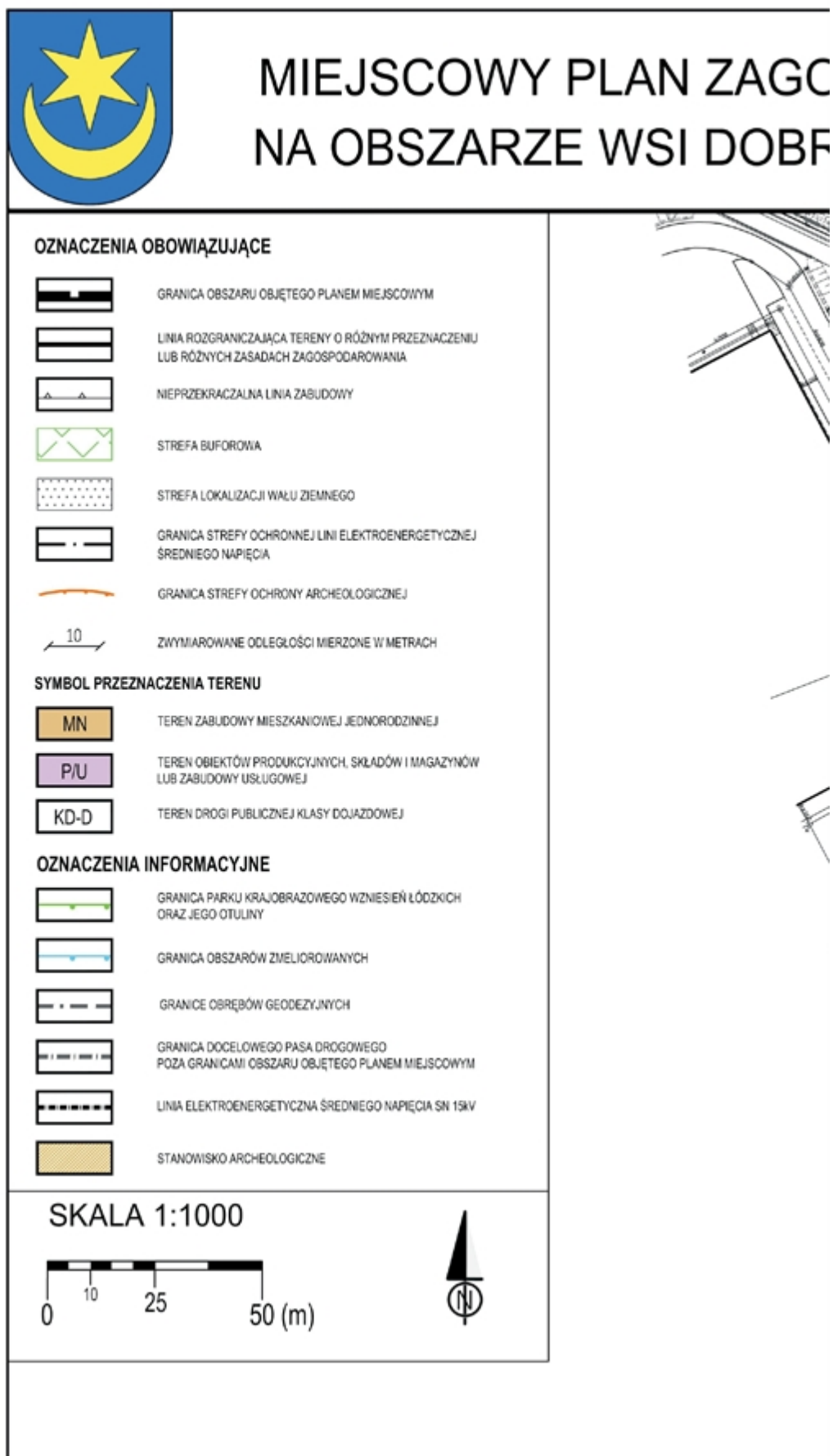
- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla obszaru położonego we wsiach Dobra – Michałówek w części dotyczącej wsi Dobra przyjętej uchwałą Nr XXXI/247/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 lutego 2009 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków przyjętego uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

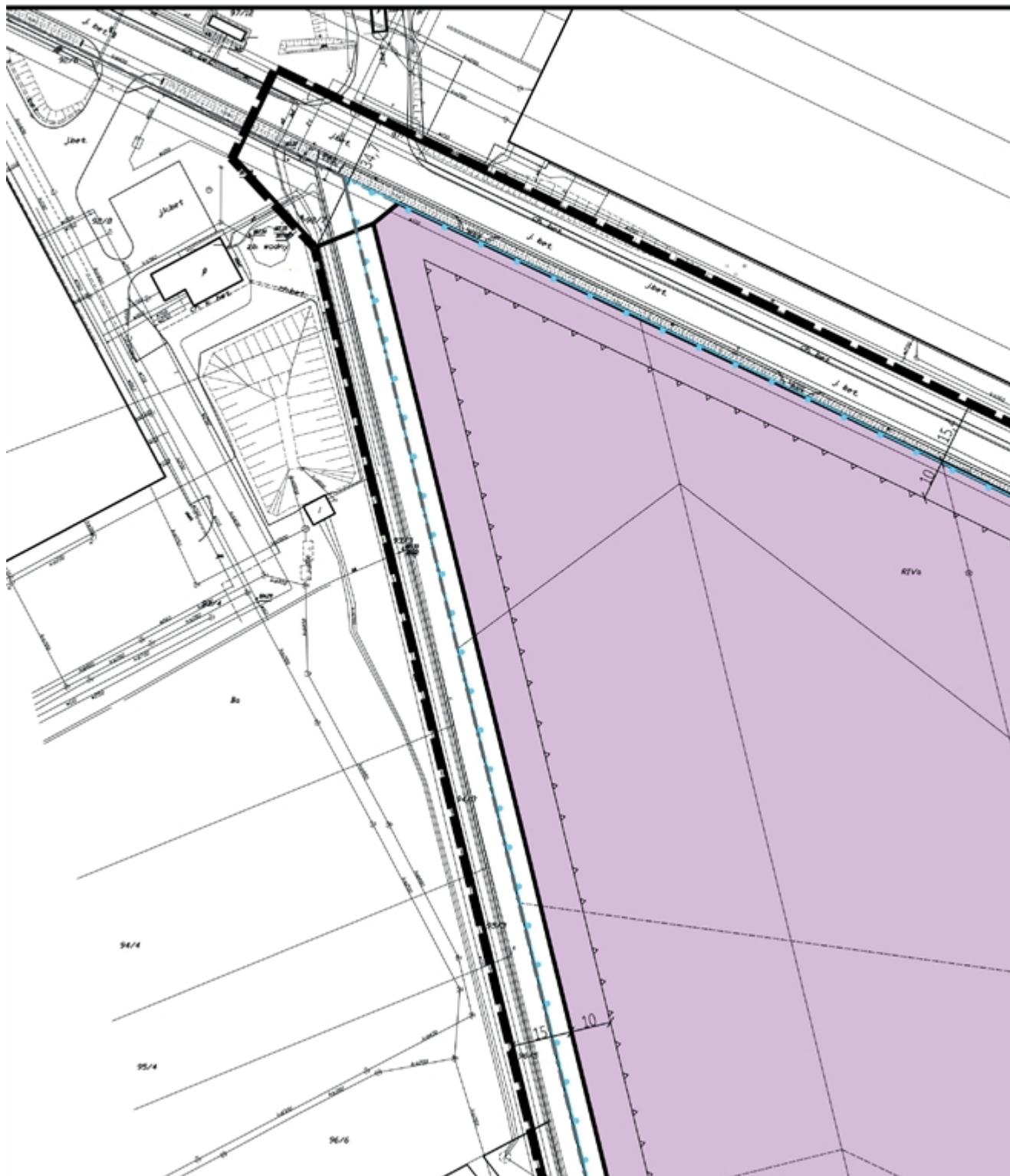
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

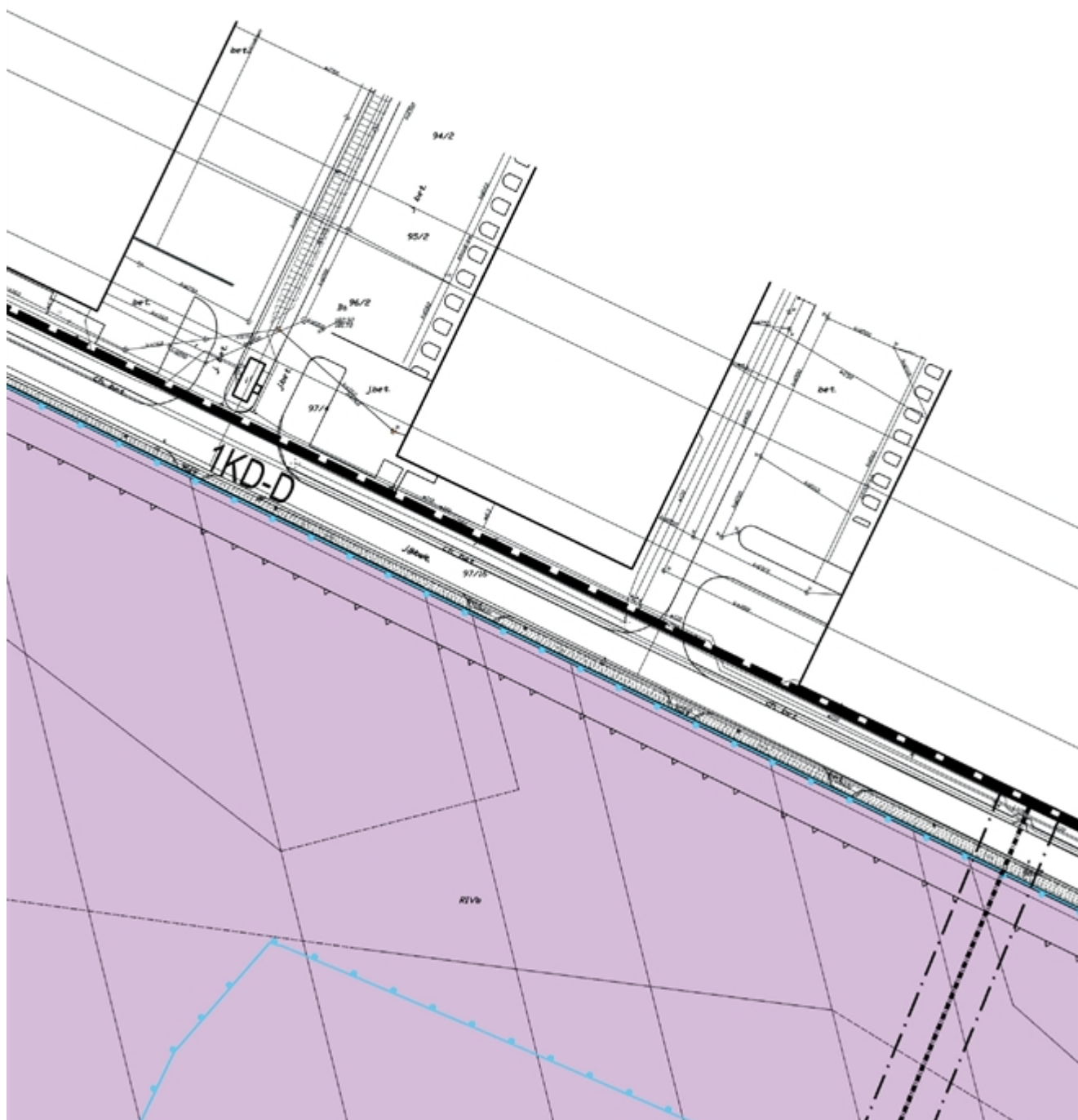
Paweł Kasica



OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RA, ORZECHÓWEK, OBREB MICHAŁÓWEK I SC



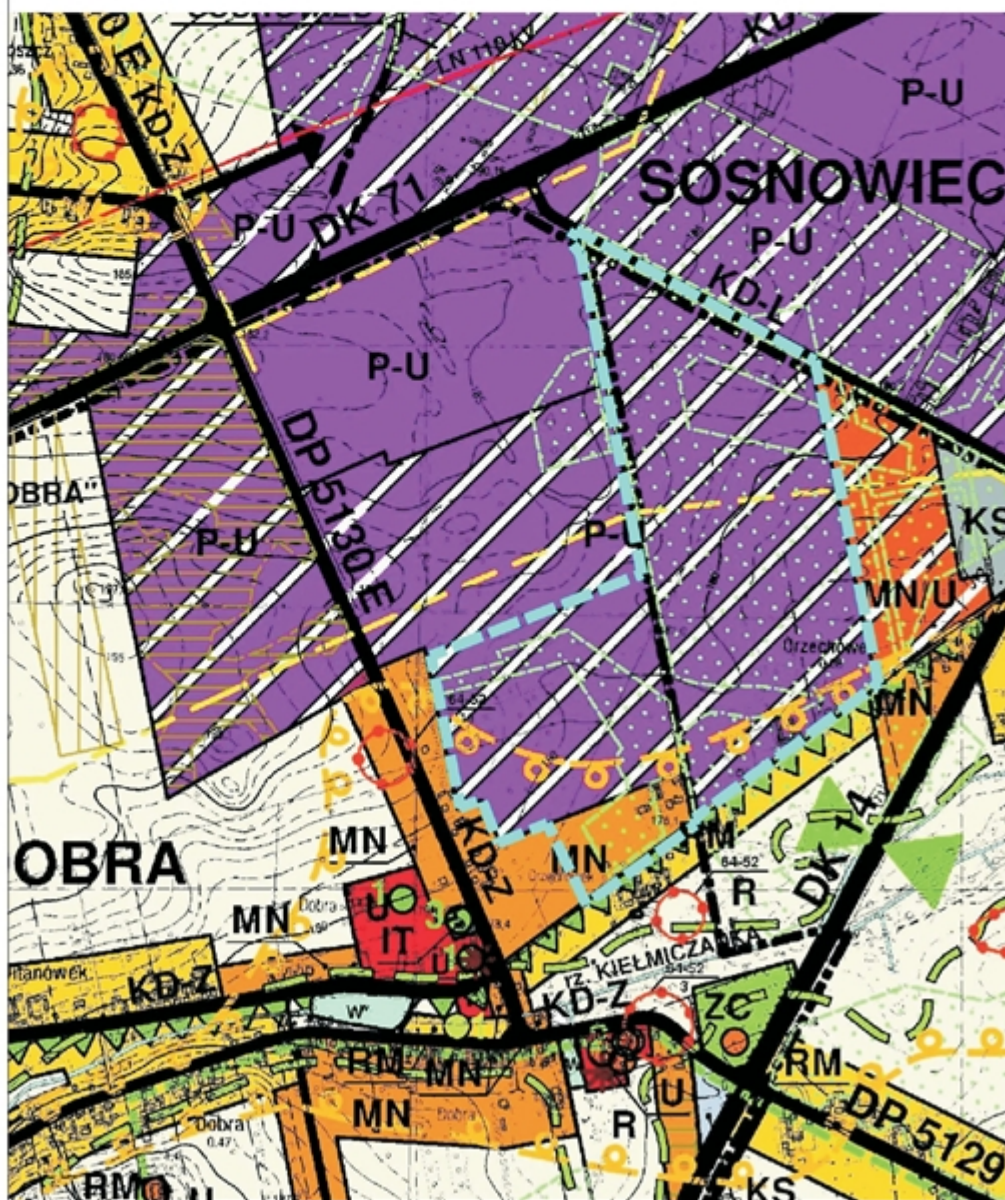
Y STRYKÓW SOSNOWIEC



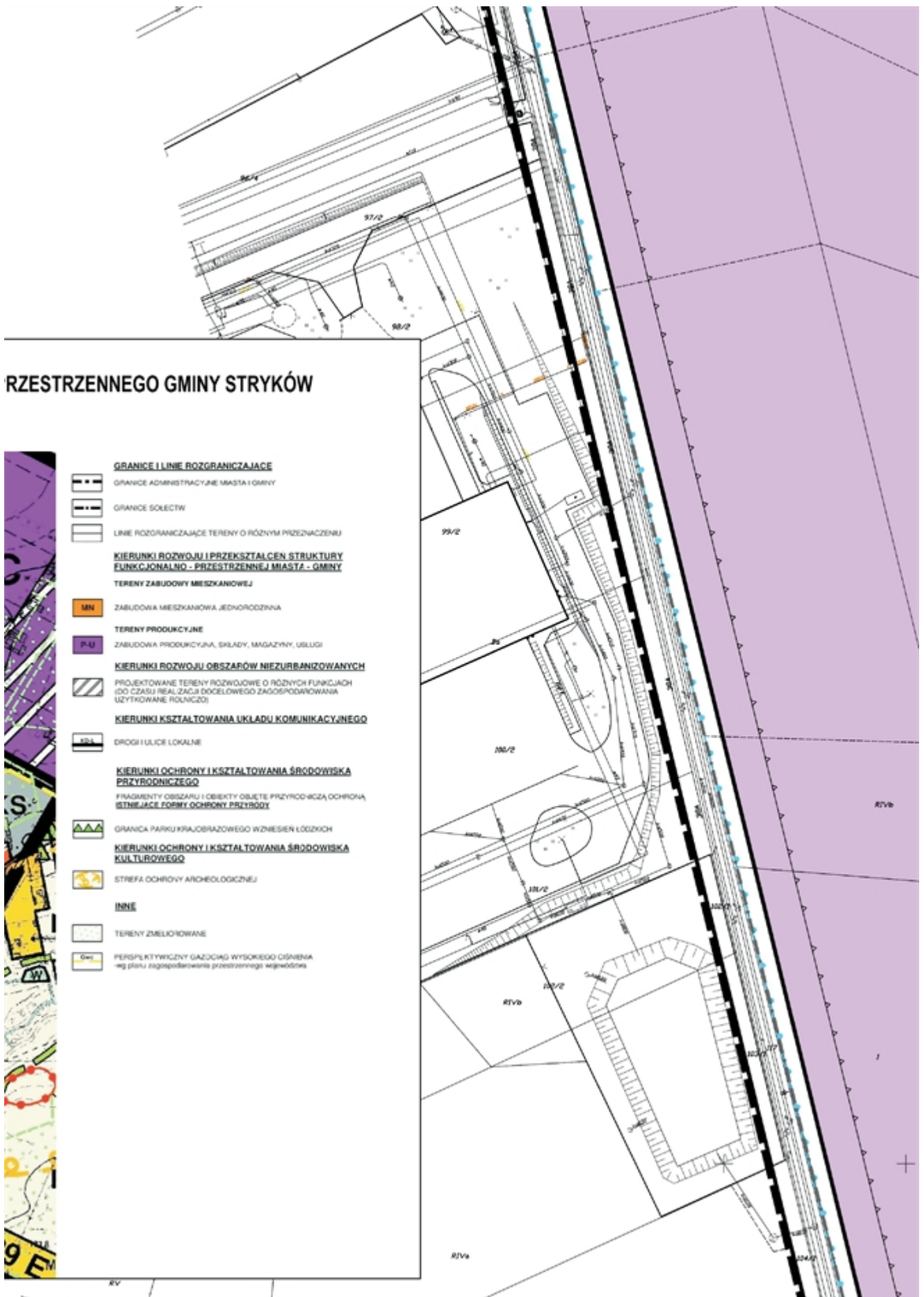
Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 5)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZ

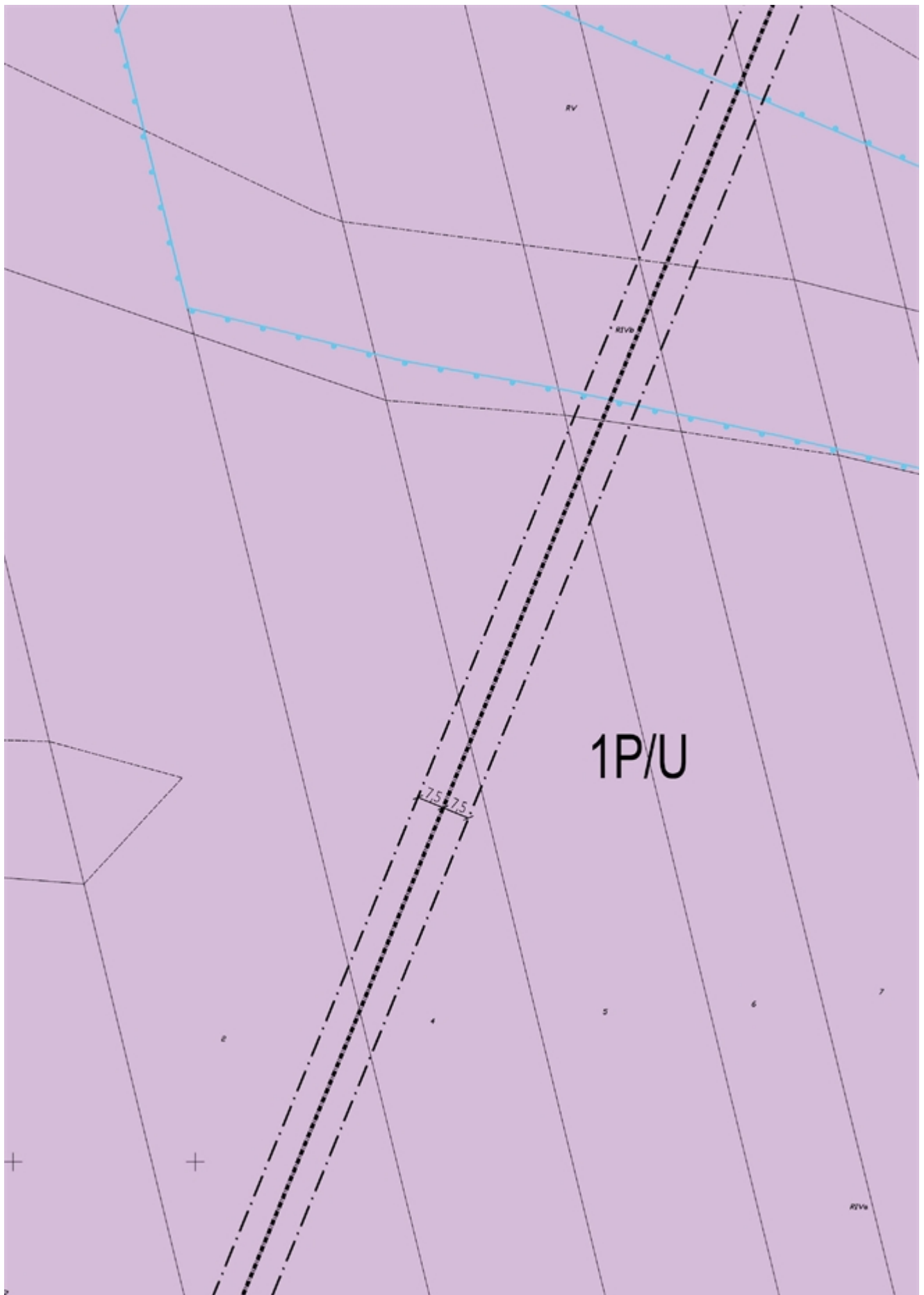
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



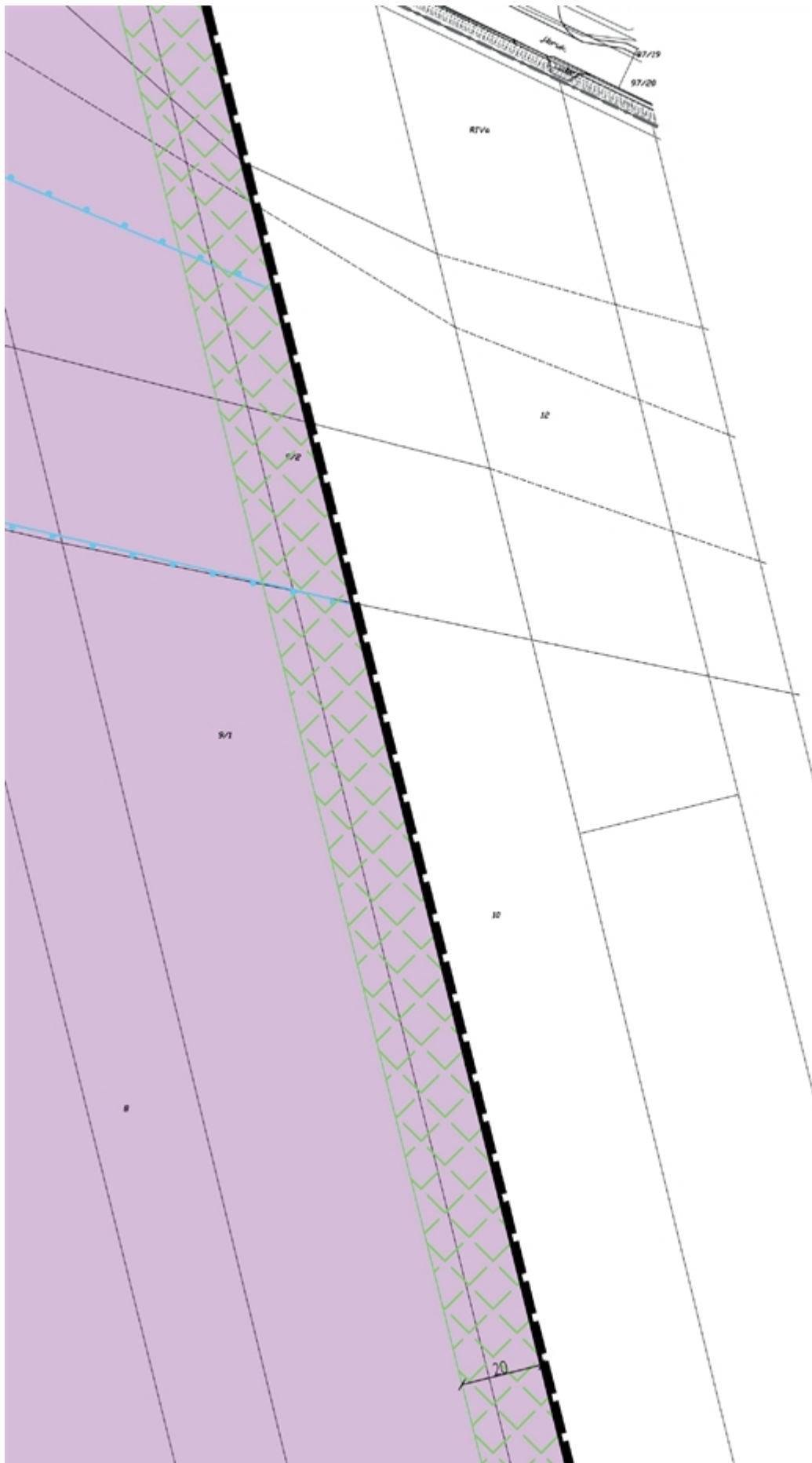
Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 6)



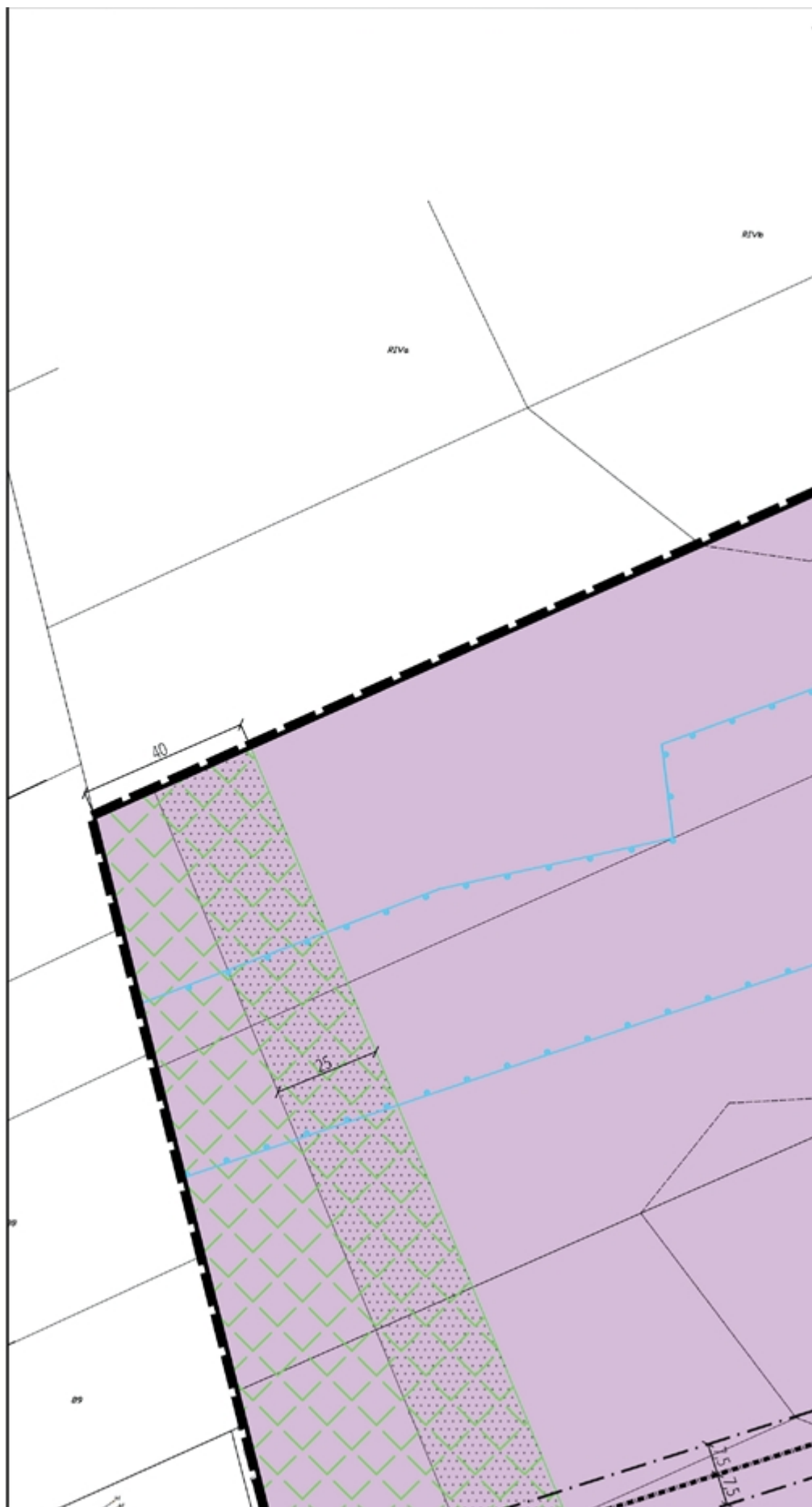
Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 7)



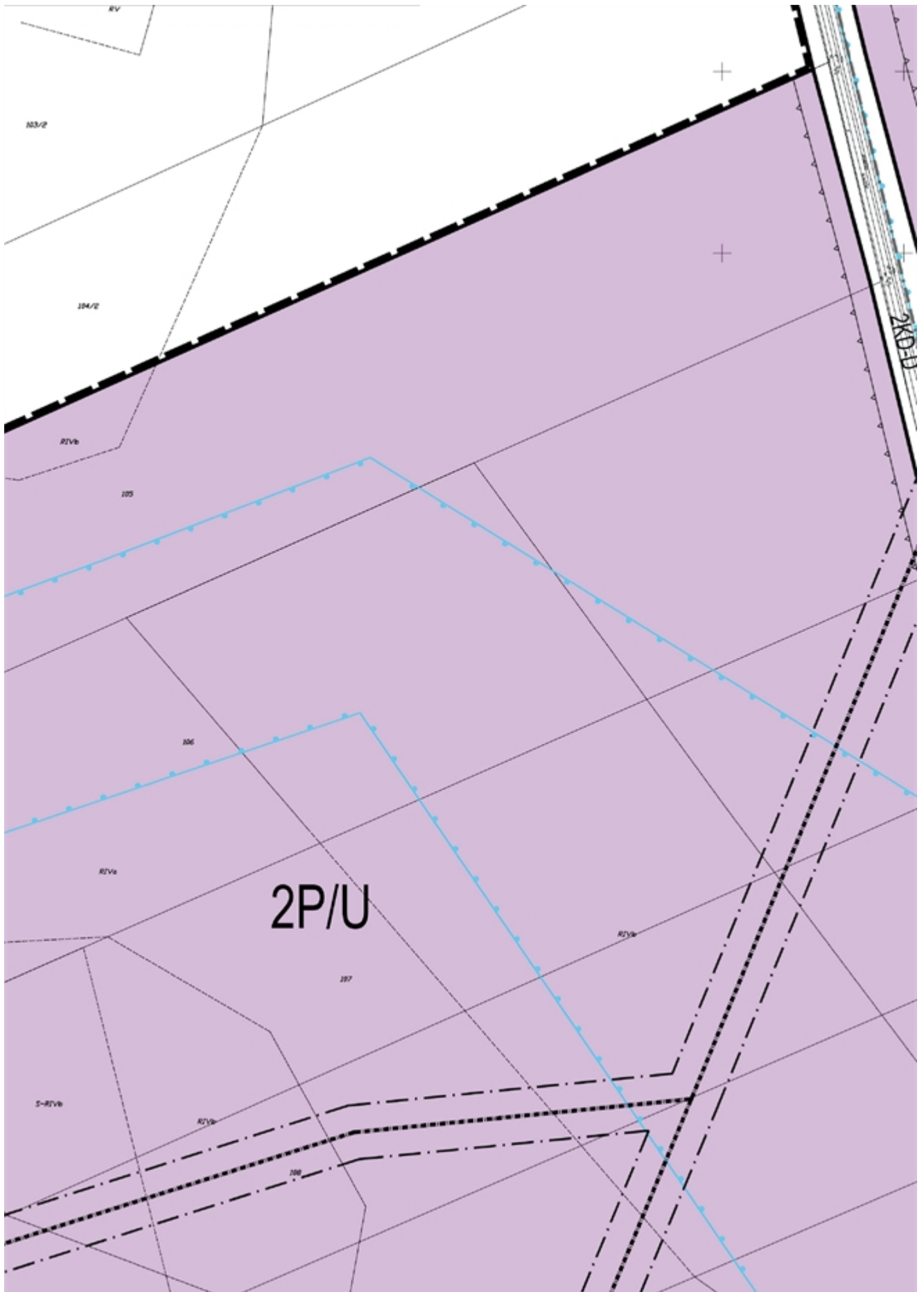
Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 8)



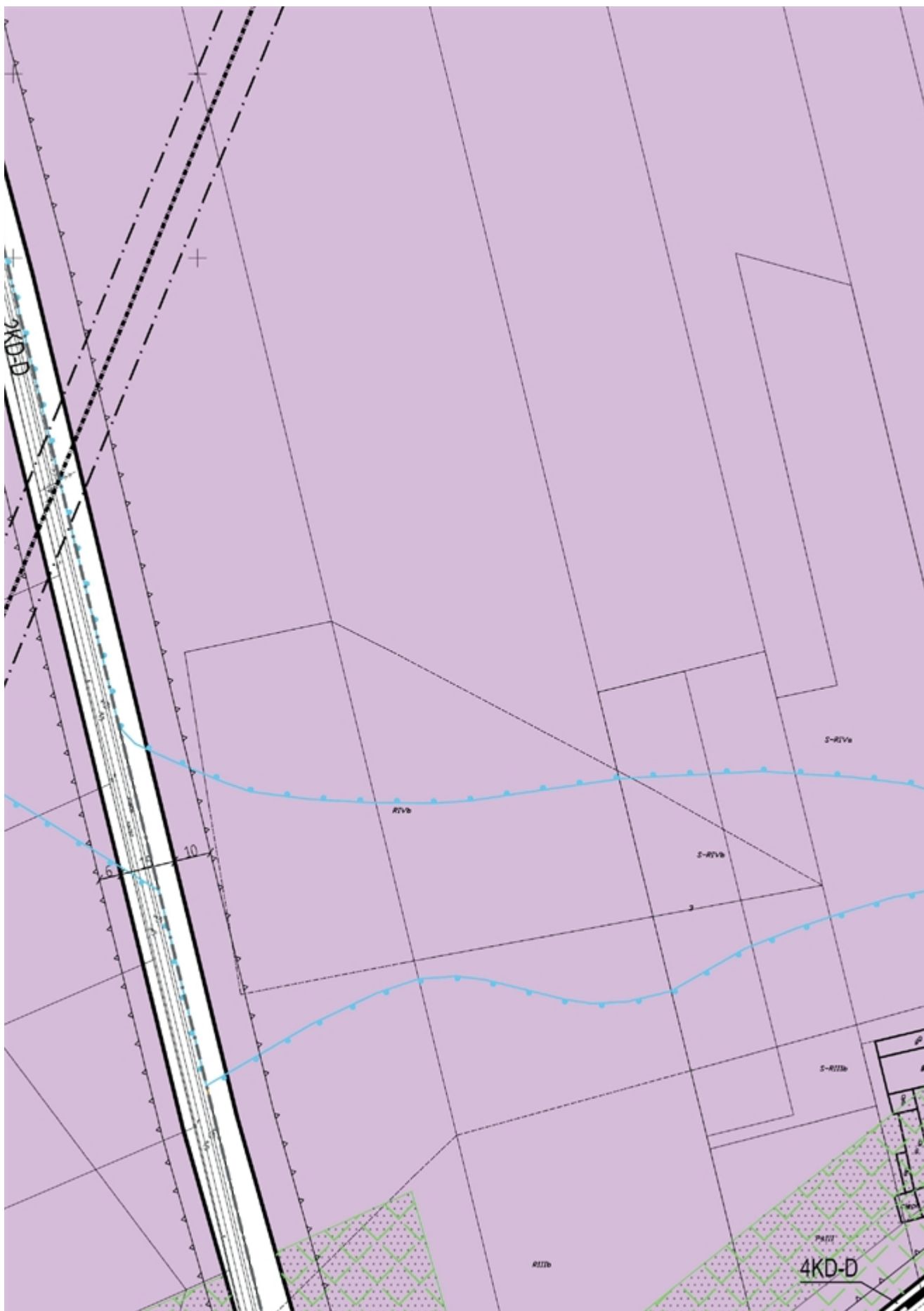
Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 9)



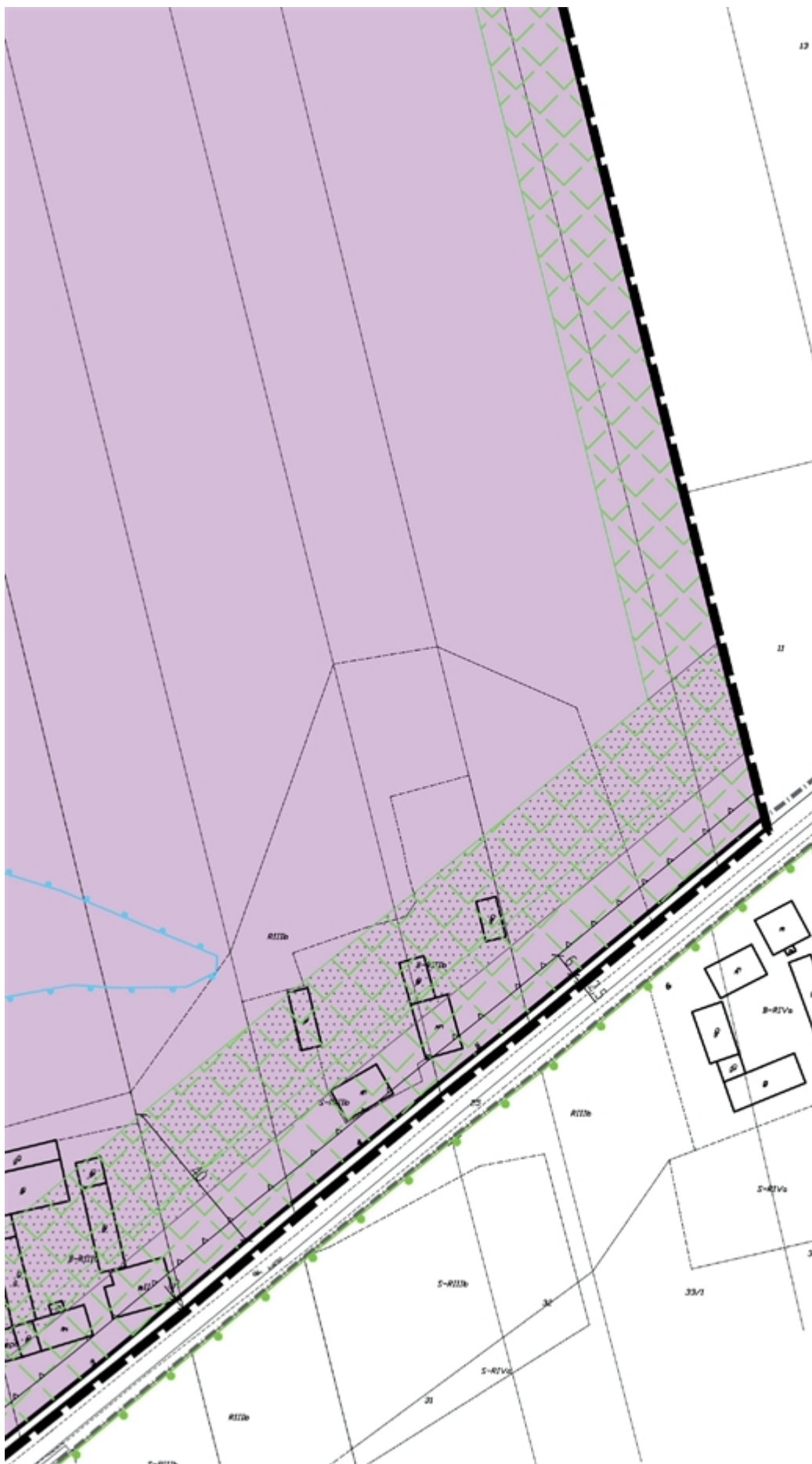
Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 10)



Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 11)



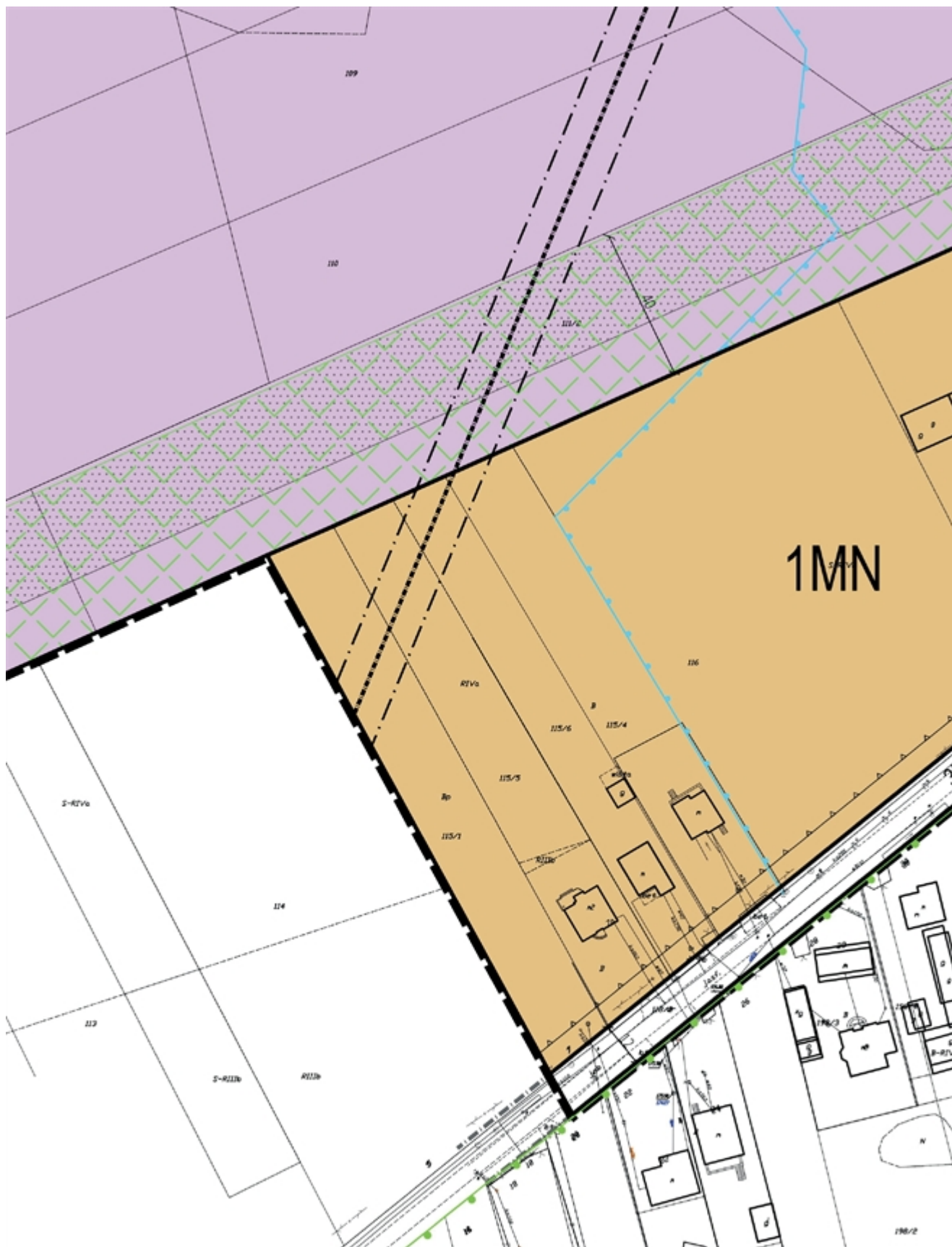
Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 12)



Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 13)



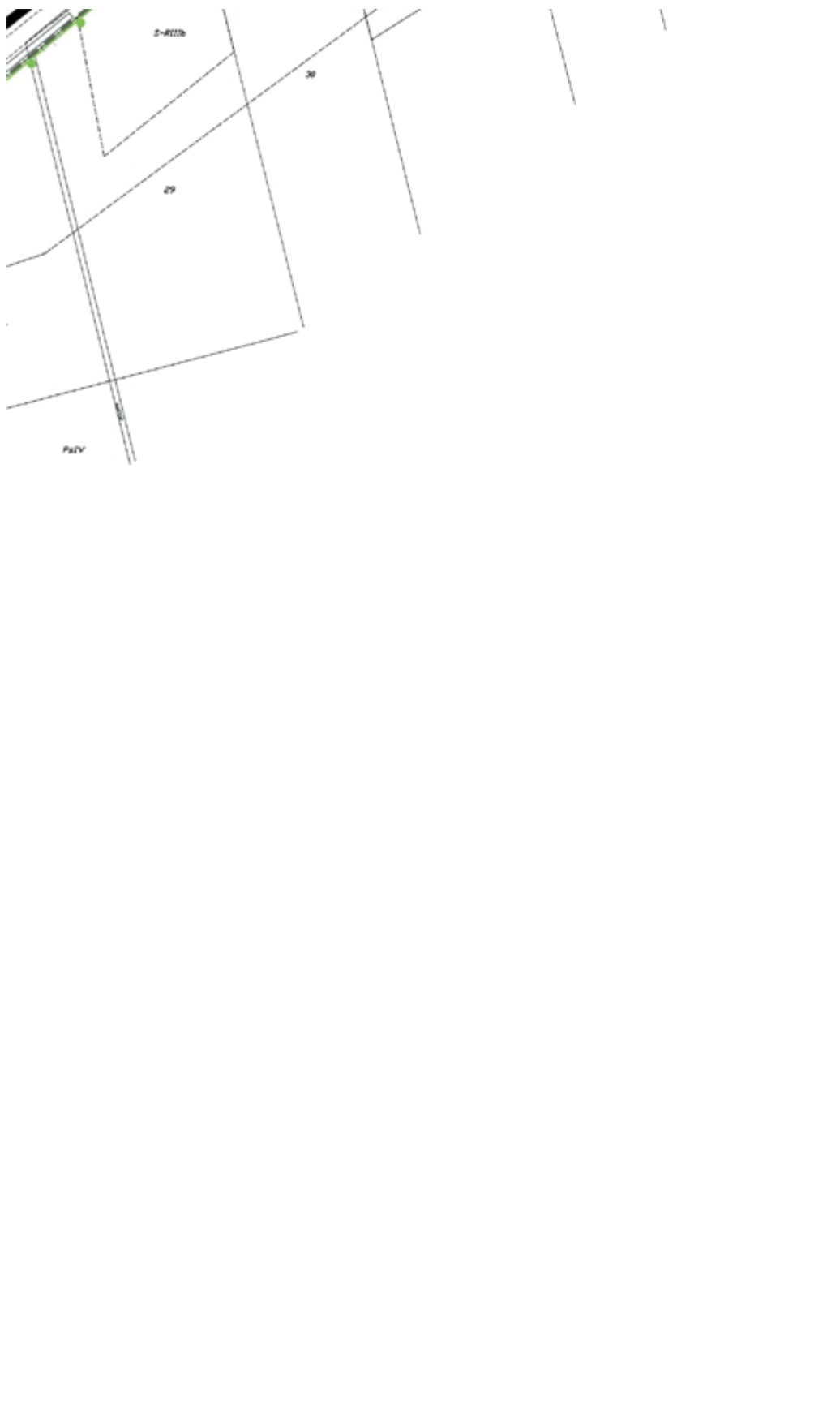
Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 14)



Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 15)



Rysunek planu (załącznik nr 1-arkusz nr 16)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/73/2019
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 18 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

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 z 2019 r. poz. 90, 235) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie załącznik do Uchwały nr VIII/73/2019 z dnia 18 kwietnia 2019 roku		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1.	29.08.2018 r.	Commercial Point Sp. z o.o	Usunięcie z projektu planu drogi oznaczonej symbolem 2KD-D, tak aby połączyć tereny oznaczone symbolem 1P/U i 2P/U w jeden obszar inwestycyjny.	dz. nr ew. 1 obr. Sosnowiec oraz dz. nr ew. 117 obręb Dobra	Tereny 2KD-D, 1P/U, 2P/U		Uwaga nieuwzględniona w całości.		Uwaga nieuwzględniona w całości.	Usunięcie z planu drogi 2KDD spowodowałoby, że działki położone na terenie 2P/U nie miałyby zapewnionego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

2.	31.08.2018 r.	osoba fizyczna	<p>Część nieuwzględniona:</p> <p>1.W odniesieniu do terenu oznaczonego na planie symbolem 1P/U - §14 ust. 1,2 i 7 usunięcie słowa „produkcyjnych”.</p> <p>2.W odniesieniu do terenu oznaczonego na planie symbolem 2P/U - §15 ust. 1 i 2 usunięcie słowa „produkcyjnych”.</p>	Działki położone na terenach 1P/U, 2P/U	Tereny 1P/U, 2P/U		Nie uwzględniono.	Nie uwzględniono.	Po pierwszym wyłożeniu planu miejscowego dodano zapis o dopuszczeniu lokalizacji na tym obszarze jedynie działalności nieuciążliwych, które nie powodują przekroczenia dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poza nieruchomość, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3.	31.08.2018 r.	osoba fizyczna	<p>Część nieuwzględniona:</p> <p>1.Określanie wysokości wału ziemnego nad poziom terenu od poziomu działki sąsiadującej zamieszkałej.</p> <p>2.Brak ustaleń obejmujących zakres oświetlenia obiektów inwestycyjnych oraz hałasu i ich oddziaływania na mieszkańców zamieszkałych działek oraz na środowisko naturalne.</p> <p>3.Brak zapisów chroniących mieszkańców przed pogorszeniem się dotychczasowego dostępu do infrastruktury technicznej. Przy</p>	Działki położone na terenach 1P/U, 2P/U, 1MN	Tereny 1P/U, 2P/U, 1MN		Nie uwzględniono.	Nie uwzględniono.	<p>1.Sposób określania wysokości realizowanego wału nie powinien odnosić się do działek sąsiednich nie będących własnością inwestora i nie objętych ewentualnym pozwoleniem na budowę.</p> <p>2.Sposób realizacji inwestycji oraz jej oddziaływanie na tereny sąsiednie nie mogą naruszać obowiązujących przepisów odrębnych, które określają dopuszczalne wartości oddziaływania na grunty sąsiednie oraz środowisko naturalne.</p> <p>3.Nie przewiduje się, aby obiekty realizowane na podstawie planu miejscowego mogły pogorszyć dostęp mieszkańców do istniejącej infrastruktury, a rozbudowa kanalizacji na terenach sąsiadujących z obszarem planu nie zależy od ustaleń planu.</p> <p>4.Plan miejscowy nie może określać stawki obniżającej</p>

			<p>realizacji inwestycji wnioskującej się o przyłączenie sąsiadujących zamieszkałych nieruchomości do kanalizacji.</p> <p>4.Ustalenie stawki obniżającej wartość nieruchomości z uwagi na bliskie sąsiedztwo działek inwestycyjnych, które dotąd były rolne.</p>						<p>wartość nieruchomości związanej z uchwaleniem planu. W planie miejscowy określa się jedynie wysokość stawek na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.</p>
4.	31.08.2018 r.	osoba fizyczna	<p>Część nieuwzględniona:</p> <p>1.Określanie wysokości wału ziemnego nad poziom terenu od poziomu działki sąsiadującej zamieszkałej.</p> <p>2.Brak ustaleń obejmujących zakres oświetlenia obiektów inwestycyjnych oraz hałasu i ich oddziaływania na mieszkańców zamieszkałych działek oraz na środowisko naturalne.</p> <p>3.Brak zapisów chroniących mieszkańców przed pogorszeniem się dotychczasowego dostępu do infrastruktury technicznej. Przy realizacji inwestycji</p>	<p>Działki położone na terenach 1P/U, 2P/U, 1MN</p>	<p>Tereny 1P/U, 2P/U, 1MN</p>	<p>Nie uwzględniono.</p>	<p>Nie uwzględniono.</p>	<p>1.Sposób określania wysokości realizowanego wału nie powinien odnosić się do działek sąsiednich nie będących własnością inwestora i nie objętych ewentualnym pozwoleniem na budowę.</p> <p>2.Sposób realizacji inwestycji oraz jej oddziaływanie na tereny sąsiednie nie mogą naruszać obowiązujących przepisów odrębnych, które określają dopuszczalne wartości oddziaływania na grunty sąsiednie oraz środowisko naturalne.</p> <p>3.Nie przewiduje się, aby obiekty realizowane na podstawie planu miejscowego mogły pogorszyć dostęp mieszkańców do istniejącej infrastruktury, a rozbudowa kanalizacji na terenach sąsiadujących z obszarem planu nie zależy od ustaleń planu.</p> <p>4.Plan miejscowy nie może określać stawki obniżającej wartość nieruchomości</p>	

			<p>przyłączenie sąsiadujących zamieszkałych nieruchomości do kanalizacji.</p> <p>4.Ustalenie stawki obniżającej wartość nieruchomości z uwagi na bliskie sąsiedztwo działek inwestycyjnych, które dotąd były rolne.</p>						<p>związanej z uchwaleniem planu. W planie miejscowy określa się jedynie wysokość stawek na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.</p>
5.	03.09.2018 r.	osoba fizyczna	<p>Część nieuwzględniona:</p> <p>1.Określanie wysokości wału ziemnego nad poziom terenu od poziomu działki sąsiadującej zamieszkałej.</p> <p>2.Brak ustaleń obejmujących zakres oświetlenia obiektów inwestycyjnych oraz hałasu i ich oddziaływania na mieszkańców zamieszkałych działek oraz na środowisko naturalne.</p> <p>3.Brak zapisów chroniących mieszkańców przed pogorszeniem się dotychczasowego dostępu do infrastruktury technicznej. Przy realizacji inwestycji przyłączenie sąsiadujących</p>	<p>Działki położone na terenach 1P/U, 2P/U, 1MN</p>	<p>Tereny 1P/U, 2P/U, 1MN</p>	<p>Nie uwzględniono.</p>	<p>Nie uwzględniono.</p>	<p>1.Sposób określania wysokości realizowanego wału nie powinien odnosić się do działek sąsiednich nie będących własnością inwestora i nie objętych ewentualnym pozwoleniem na budowę.</p> <p>2.Sposób realizacji inwestycji oraz jej oddziaływanie na tereny sąsiednie nie mogą naruszać obowiązujących przepisów odrębnych, które określają dopuszczalne wartości oddziaływania na grunty sąsiednie oraz środowisko naturalne.</p> <p>3.Nie przewiduje się, aby obiekty realizowane na podstawie planu miejscowego mogły pogorszyć dostęp mieszkańców do istniejącej infrastruktury, a rozbudowa kanalizacji na terenach sąsiadujących z obszarem planu nie zależy od ustaleń planu.</p> <p>4.Plan miejscowy nie może określać stawki obniżającej wartość nieruchomości związanej z uchwaleniem planu. W planie miejscowy</p>	

			zamieszkałych nieruchomości do kanalizacji. 4.Ustalenie stawki obniżającej wartość nieruchomości z uwagi na bliskie sąsiedztwo działek inwestycyjnych, które dotąd były rolne.						określa się jedynie wysokość stawek na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.
6.	03.09.2018 r.	osoba fizyczna	Część nieuwzględniona: 1.Określanie wysokości wału ziemnego nad poziom terenu od poziomu działki sąsiadującej zamieszkałej. 2.Brak ustaleń obejmujących zakres oświetlenia obiektów inwestycyjnych oraz hałasu i ich oddziaływania na mieszkańców zamieszkałych działek oraz na środowisko naturalne. 3.Brak zapisów chroniących mieszkańców przed pogorszeniem się dotychczasowego dostępu do infrastruktury technicznej. Przy realizacji inwestycji przyłączenie sąsiadujących zamieszkałych nieruchomości do	Działki położone na terenach 1P/U, 2P/U, 1MN	Tereny 1P/U, 2P/U, 1MN	Nie uwzględniono.	Nie uwzględniono.	1.Sposób określania wysokości realizowanego wału nie powinien odnosić się do działek sąsiednich nie będących własnością inwestora i nie objętych ewentualnym pozwoleniem na budowę. 2.Sposób realizacji inwestycji oraz jej oddziaływanie na tereny sąsiednie nie mogą naruszać obowiązujących przepisów odrębnych, które określają dopuszczalne wartości oddziaływania na grunty sąsiednie oraz środowisko naturalne. 3.Nie przewiduje się, aby obiekty realizowane na podstawie planu miejscowego mogły pogorszyć dostęp mieszkańców do istniejącej infrastruktury, a rozbudowa kanalizacji na terenach sąsiadujących z obszarem planu nie zależy od ustaleń planu. 4.Plan miejscowy nie może określać stawki obniżającej wartość nieruchomości związanej z uchwaleniem planu. W planie miejscowy określa się jedynie wysokość stawek na podstawie, których	

			kanalizacji. 4.Ustalenie stawki obniżającej wartość nieruchomości z uwagi na bliskie sąsiedztwo działek inwestycyjnych, które dotąd były rolne.							ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.
7.	03.09.2018 r.	osoba fizyczna	Część nieuwzględniona: 1.Określanie wysokości wału ziemnego nad poziom terenu od poziomu działki sąsiadującej zamieszkałej. 2.Brak ustaleń obejmujących zakres oświetlenia obiektów inwestycyjnych oraz hałasu i ich oddziaływania na mieszkańców zamieszkałych działek oraz na środowisko naturalne. 3.Brak zapisów chroniących mieszkańców przed pogorszeniem się dotychczasowego dostępu do infrastruktury technicznej. Przy realizacji inwestycji przyłączenie sąsiadujących zamieszkałych nieruchomości do kanalizacji. 4.Ustalenie stawki	Działki położone na terenach 1P/U, 2P/U, 1MN	Tereny 1P/U, 2P/U, 1MN	Nie uwzględniono.	Nie uwzględniono.	1.Sposób określania wysokości realizowanego wału nie powinien odnosić się do działek sąsiednich nie będących własnością inwestora i nie objętych ewentualnym pozwoleniem na budowę. 2.Sposób realizacji inwestycji oraz jej oddziaływanie na tereny sąsiednie nie mogą naruszać obowiązujących przepisów odrębnych, które określają dopuszczalne wartości oddziaływania na grunty sąsiednie oraz środowisko naturalne. 3.Nie przewiduje się, aby obiekty realizowane na podstawie planu miejscowego mogły pogorszyć dostęp mieszkańców do istniejącej infrastruktury, a rozbudowa kanalizacji na terenach sąsiadujących z obszarem planu nie zależy od ustaleń planu. 4.Plan miejscowy nie może określać stawki obniżającej wartość nieruchomości związanej z uchwaleniem planu. W planie miejscowy określa się jedynie wysokość stawek na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości		

			obniżającej wartość nieruchomości z uwagi na bliskie sąsiedztwo działek inwestycyjnych, które dotąd były rolne.							spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

II WYŁOŻENIE

8.	01.04.2019 r.	Spółka Partnerska Adwokata i Radców Prawnych	<p>1.Brak odpowiedniej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze części gruntów klas III.</p> <p>2.Zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1P/U i 2P/U do 25%-30%.</p> <p>3.Na terenach 1P/U i 2P/U zwiększenie strefy buforowej oraz zwiększenie wysokości wału ziemnego do 10 m.</p> <p>4.Zniesienie zakazu lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej na terenie 1MN.</p> <p>5.Zmniejszenie dopuszczonej wysokości</p>	Działki w granicach obszaru objętego projektem planu	Tereny 1P/U, 2P/U, 1MN		Uwaga nieuwzględniona w całości.	Uwaga nieuwzględniona w całości.	<p>1.Wszystkie grunty rolne klas III uzyskały wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.</p> <p>2.Ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie narusza w tym zakresie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków. Na terenach 1P/U i 2P/U wzdłuż granic z obszarami zabudowanymi wskazano strefę lokalizacji powierzchni biologicznie czynnej z wałem i zielenią. Wskazana strefa stanowi 22% terenu 2P. Strefa o szerokości minimum 40 m z wałem zminimalizuje oddziaływanie terenów 1P/U i 2P/U na zabudowane tereny sąsiednie.</p> <p>3.Wysokość wału ziemnego określono na 5 m. Wysokość określono na podstawie podobnej budowli wzniesionej w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym w miejscowości Sosnowiec, który to wał spełnia oczekiwania mieszkańców</p>
----	---------------	--	---	--	------------------------	--	----------------------------------	----------------------------------	---

			<p>zabudowy dla terenu 1P/U i 2P/U do 12 metrów nad poziom terenu.</p> <p>6.Umożliwienie budowy równoległe lub prostopadle do pasa drogowego dróg KDD lub 4KDD</p>						<p>sąsiadujących z terenami produkcyjno-magazynowymi. Lokalizacja wału została odsunięta od granic terenów, aby pozostawić wolną przestrzeń między granicami sąsiednich działek, a wałem.</p> <p>4.Na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, dlatego zasadnym jest pozostawienie charakteru zabudowy mieszkaniowej, jako wolnostojącej. Na etapie wniosków, licznych konsultacji oraz pierwszego wyłożenia nie było tego rodzaju sugestii ze strony mieszkańców miejscowości.</p> <p>5.Ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie narusza w tym zakresie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków i nawiązuje do istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowanej na terenach sąsiednich. Na etapie składania wniosków, licznych konsultacji i pierwszego wyłożenia nie było tego rodzaju sugestii ze strony mieszkańców miejscowości.</p> <p>6.Dla budynków na terenach 1P/U i 2P/U ustalono kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 300. Brak ustalenia wymogu orientacji budynków w odniesieniu do pasa</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
VIII/73/2019
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 18 kwietnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z 2019 r. poz. 90, 235) Rada Miejska w Strykowie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec

1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VII/56/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która wskazuje minimalną odległość nowej zabudowy od terenów dróg oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Na terenach 1P/U oraz 1MN wprowadzono ustalenia dla istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania.

2.2 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. W związku z sąsiedztwem istniejącej zabudowy mieszkaniowej na obszarze planu dopuszczono się lokalizację jedynie działalności nieuciążliwych, która nie powoduje przekroczenia dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poza nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Ustalono również strefę buforową, mającą na celu ochronę terenów sąsiednich przed oddziaływaniem obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie 1P/U i 2P/U oraz szczegółowo ustalono sposób jej realizacji. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej oraz dla istniejących budynków mieszkalnych na terenie 1P/U ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Od południa plan graniczy z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich wraz z jego otuliną. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków oraz Nr 403 Zbiornik między morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych, dla których ustalono obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

W południowej części planu występują grunty rolne klasy III. Dla których uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują lasy.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

2.3 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.)

lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Na południe od obszaru planu występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznaczono w planie strefę ochrony archeologicznej.

2.4 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu zminimalizowania potencjalnego niekorzystnego oddziaływania planowanych obiektów na terenach 1P/U i 2P/U wprowadzono obszar do zagospodarowania pod powierzchnie biologicznie czynną w postaci strefy buforowej z obowiązkiem budowy wałów ziemnych oraz nasadzeń drzew i krzewów, w tym drzew i krzewów zimozielonych. Strefa buforowa spełniać ma rolę ochronną między terenem 1MN i istniejącą zabudową poza obszarem planu, a terenami przeznaczonymi pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową. W ramach ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalono zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia, to jest w odległości mniejszej niż 7,5 metra w każdą stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszczono lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

2.5 Walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest korzystne dla funkcji produkcyjno-usługowej położenie między drogami krajowymi nr 14 i nr 71. W odległości 2 km zlokalizowany jest wjazd na autostradę A-2, a w odległości 5 km znajduje się skrzyżowanie autostrad A-1 i A-2, co sprawia, że tereny te cieszą się dużym zainteresowaniem firm pośredniczących w kupnie nieruchomości i lokalizacji inwestycji. Widać to po powstających w okolicy obszaru objętego planem hal produkcyjno - magazynowych, a każdy wolny teren z istniejącą obsługą komunikacyjną, na którym można zlokalizować tego rodzaju inwestycje jest zagospodarowywany. Potwierdza to bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu. Obszar objęty planem od strony zachodniej i północnej bezpośrednio graniczy z już zainwestowanymi terenami składów i magazynów zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną i drogową. Dodatkowo obszar objęty planem miejscowym składa się ze stosunkowo małej ilości działek ewidencyjnych, co jest ułatwieniem w procesie inwestycyjnym związanym z zagospodarowaniem tego terenu pod funkcję określoną w projekcie planu.

2.6 Prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana ustaleń obowiązującego planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Realizacja dróg będzie wymagała przejęcia części działek przez Gminę Stryków.

2.7 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z terenem zamkniętym.

2.8 Potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Wprowadzane zmiany mają za zadanie stworzenie podstaw prawnych do lokalizacji nowych obiektów, w nawiązaniu do już istniejących terenów składowo-magazynowych bezpośrednio graniczących z obszarem planu zaopatrzonych w sieć drogową i infrastrukturę techniczną. Takie zagospodarowanie terenu może zaowocować stworzeniem nowych miejsc pracy na terenie gminy oraz dodatkowymi wpływami do budżetu np. z tytułu podatku od nieruchomości. Na terenach 1P/U i 2P/U w nawiązaniu do wniosków, uwag i sugestii okolicznych mieszkańców ustalono strefę buforową do zagospodarowania pod wał ziemny i powierzchnie biologicznie czynną, który ma zmniejszyć oddziaływanie obiektów na tereny sąsiednie.

2.9 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem przylega bezpośrednio do istniejących dróg gminnych, w których zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, w tym wodno-kanalizacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej

infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

2.10 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na tym etapie zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr VII/56/2015 z dnia 30 marca 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 lutego 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 17 wniosków do projektu planu, w których 12 było przeciwnym przeznaczenia całego obszaru objętego planem pod zabudowę produkcyjno-usługową. Wnioski złożyły osoby mieszkające na zachód i południowy-zachód od terenu objętego planem oraz osoby z terenu 1MN.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 sierpnia 2018 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 7 uwag do projektu planu. Jednej uwagi nie uwzględniono w całości. Pozostałe 6 zostały uwzględnione w części, co wymagało ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W celu zmniejszenia uciążliwości planowanego zagospodarowania terenów 1P/U i 2P/U na wniosek mieszkańców ustalono w planie obowiązek realizacji na tych terenach strefy buforowej oraz wału ziemnego, który ma chronić istniejącą zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem obiektów. Od strony istniejącej zabudowy strefa buforowa ma szerokość od 40 do 83 metrów. Na rysunku planu zgodnie z sugestiami mieszkańców określono lokalizację wału oraz ustalono wymóg realizacji wału na etapie prac przygotowawczych budowy. Szczegółowo również ustalono sposób realizacji strefy buforowej, a strefę lokalizacji wału ziemnego odsunięto maksymalnie od granicy istniejących terenów mieszkaniowych zgodnie z uwagami mieszkańców. Również na wniosek mieszkańców dopuszczono lokalizację jedynie działalności nieuciążliwych, która nie powoduje przekroczenia dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poza nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 lutego 2019 r. do 18 marca 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 5 marca 2019 r. o godz. 11:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 2 kwietnia 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęła 1 uwaga, której Burmistrz nie uwzględnił.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres strykow@strykow.pl.

2.11 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniach do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dodatkowo poinformowano sołtysa miejscowości Dobra oraz zorganizowano zebrania mieszkańców.

2.12 Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych

terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej z dopuszczeniem stosowania indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwała początkowa określająca granice obszaru objętego planem wynika ze złożonych wniosków o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego i przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę produkcyjno-usługową. Złożone wnioski były zgodne z obowiązującą Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków. Obszar objęty planem posiada korzystne położenie między drogami krajowymi nr 14 i nr 71. W odległości 2 km zlokalizowany jest wjazd na autostradę A-2, a w odległości 5 km znajduje się skrzyżowanie autostrad A-1 i A-2, co sprawia, że tereny te cieszą się dużym zainteresowaniem firm pośredniczących w kupnie nieruchomości i lokalizacji inwestycji. Widać to po powstających w okolicy obszaru objętego planem hal produkcyjno - magazynowych, a każdy wolny teren z istniejącą obsługą komunikacyjną, na którym można zlokalizować tego rodzaju inwestycje jest zagospodarowywany. Potwierdza to bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu. Obszar objęty planem w zdecydowanej większości obejmuje niezabudowane grunty rolne, a od strony zachodniej i północnej bezpośrednio graniczy z już zainwestowanymi terenami składów i magazynów zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną i drogową.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr VII/56/2015 z dnia 30 marca 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 lutego 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 17 wniosków do projektu planu, w których 12 było przeciwnym przeznaczenia całego obszaru objętego planem pod zabudowę produkcyjno-usługową. Wnioski złożyły osoby mieszkające na zachód i południowy- zachód od terenu objętego planem oraz osoby z terenu 1MN.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 sierpnia 2018 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 7 uwag do projektu planu. Jednej uwagi nie uwzględniono w całości. Pozostałe 6 zostały uwzględnione w części, co wymagało ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W celu zmniejszenia uciążliwości planowanego zagospodarowania terenów 1P/U i 2P/U na wniosek mieszkańców ustalono w planie obowiązek realizacji na tych terenach strefy buforowej oraz wału ziemnego, który ma chronić istniejącą zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem obiektów. Od strony istniejącej zabudowy strefa buforowa ma szerokość od 40 do 83 metrów. Na rysunku planu zgodnie z sugestiami mieszkańców określono lokalizację wału oraz ustalono wymóg realizacji wału na etapie prac przygotowawczych budowy. Szczegółowo również ustalono sposób realizacji strefy buforowej, a strefę lokalizacji wału ziemnego odsunięto maksymalnie od granicy istniejących terenów mieszkaniowych zgodnie z uwagami mieszkańców. Również na wniosek mieszkańców dopuszczono lokalizację jedynie działalności nieuciążliwych, która nie powoduje przekroczenia dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poza nieruchomość, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 lutego 2019 r. do 18 marca 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 5 marca 2019 r. o godz. 11:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 2 kwietnia 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęła 1 uwaga, której Burmistrz nie uwzględnił.

Realizacja zapisów planu będzie wymagała budowy nowej drogi gminnej oznaczonej jako 2KD-D oraz poszerzenia istniejącej drogi gminnej oznaczonej jako 3KD-D, co stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, jednak w przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na znaczące wpływy z podatku od nieruchomości oraz kolejne miejsca pracy w nowych

zakładach oraz firmach z nimi współpracujących.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę są już częściowo zagospodarowane i stanowią część istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Orzechówek, Dobra, Sosnowiec. Wyznaczone tereny przylegają do istniejących dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu samochodowego. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, to jest do wodociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci elektroenergetycznej.

5. 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

Plan miejscowy jest zgodny z „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętą uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 22 kwietnia 2016 r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zapisów planu będzie wymagała budowy nowej drogi gminnej oznaczonej jako 2KD-D oraz poszerzenia istniejącej drogi gminnej oznaczonej jako 3KD-D, co stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Teren 1KD-D jest drogą publiczną już zrealizowaną obsługującą tereny składowo-magazynowe na północ od terenu objętego planem. Obszar objęty planem posiada dostęp do infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, jednak przy realizacji przeznaczenia określonego w planie nie wyklucza się konieczności jej rozbudowy i przebudowy lub budowy nowej sieci. Ustalone tereny przeznaczone są głównie pod obiekty produkcyjno-usługowe. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na znaczące wpływy z podatku od nieruchomości. W przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć sumę rzędu 5 012,2 tys. zł, a równocześnie wpływy do budżetu gminy osiągną kwotę rzędu 26 276,1 tys. zł.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 ugn opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest ujęcie nakładów w wieloletnim programie inwestycyjnym w celu zabezpieczenia środków w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.