

**UCHWAŁA NR XV/142/2019**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 29 października 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr III/25/2018 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice, Rada Miejska w Strykowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice” w skali 1:1000 stanowiący integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały nr III/25/2018 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice.

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

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 18°;
- 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 4) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się również: 50%

<sup>1)</sup>Zm.: poz. 1309, 1571, 1696 i 1815.

<sup>2)</sup>Zm.: poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, a także powierzchnie przestrzeni nieutwardzonych, umożliwiające swobodne przenikanie wód opadowych i roztopowych do gleby w ramach utwardzeń ażurowych dojazdów i miejsc postojowych;

- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **powierzchni netto budynku** - rozumie się przez to sumę wszystkich powierzchni kondygnacji netto dla danego budynku, czyli powierzchni wewnętrznej budynku ograniczonej przez elementy konstrukcyjne zamykające pomieszczenia. Do powierzchni netto nie wlicza się: ścian konstrukcyjnych, strychów nieużytkowych, antresoli;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;
- 9) **strefie zieleni** – rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2,0m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
- 10) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną.

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

§ 4. W planie ustala się:

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

§ 5. W planie nie ustala się:

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

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

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN15kV;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV;
- 8) tereny zmeliorowane.

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

- 1) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, oznaczone symbolami: **P/U**;
- 2) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDZ, 1KDL, 2KDL**.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz zanieczyszczania wód i pogarszania ich stanu;
- 3) ochrona wód i urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się dla całego obszaru ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 „Stryków” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolami P/U, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 10;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenu oznaczonego symbolem P/U: 40m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

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

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDZ – klasy zbiorczej,
  - b) KDL – klasy lokalnej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 4) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej dla terenów oznaczonych symbolem P/U,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i składów,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej;
- 5) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) 2 na każdy obiekt produkcyjny, składowy, magazynowy lub usługowy;
- 6) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4 i 5 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m<sup>2</sup>,
  - d) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - f) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnych ujęć wody,
  - i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) w przypadku realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) przebudowę i wykonywanie urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - l) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
  - m) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
  - b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 15.1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) urządzenia wodne,
  - c) miejsca postojowe, na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
  - d) parkingi kubaturowe naziemne na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
  - e) place manewrowe i montażowe;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) usług zdrowia i oświaty,
  - b) obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) lokalizację strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej mają stanowić drzewa o rozpiętości korony nie mniejszej niż 0,5m w momencie nasadzenia;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 3,0;
- 8) maksymalna wysokość:

- a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych i magazynowych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 35,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
  - b) pozostałych budowli – do 25,0 m;
- 9) geometria dachu:
- a) dach płaski,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 4000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4, 5 i 6;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 3.

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **P/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych;
- 2) stosowanie łączników pomiędzy budynkami; lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy działki.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) lokalizację fragmentu drogi położonej poza granicami planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 8,0 – 14,0 m;
- 4) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) lokalizacja fragmentu drogi położonej poza granicami planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 1KDL – 10,0 m,
  - b) dla terenu 2KDL - 5,0 m;
- 4) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów: P/U - 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**

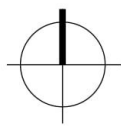
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/142/2019  
 Rady Miejskiej w Strykowie  
 z dnia 29 października 2019 r.



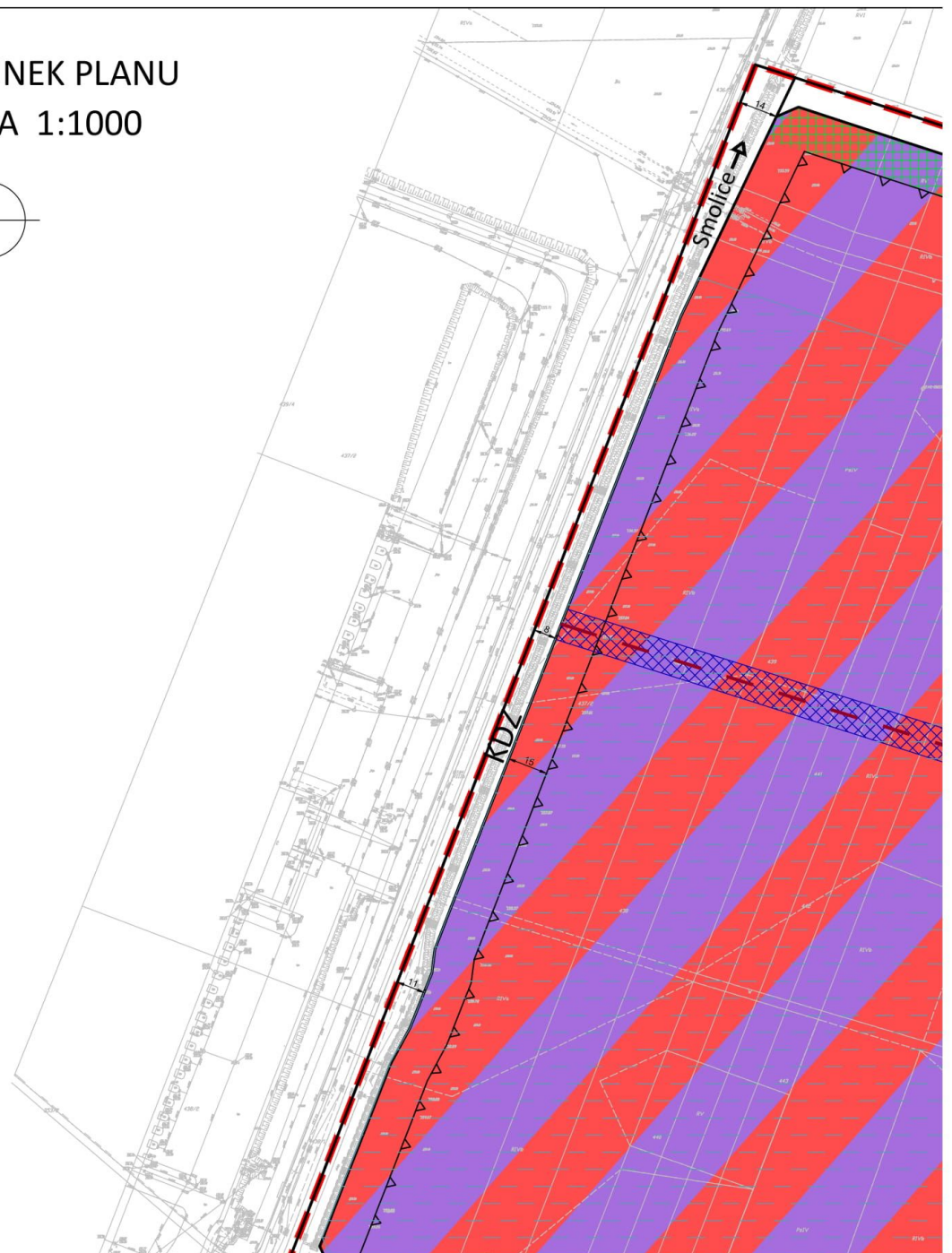


# M I E J S C O W Y P L A N Z A P R Z E S T R Z E N N E G O G M S M O L I C E

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000

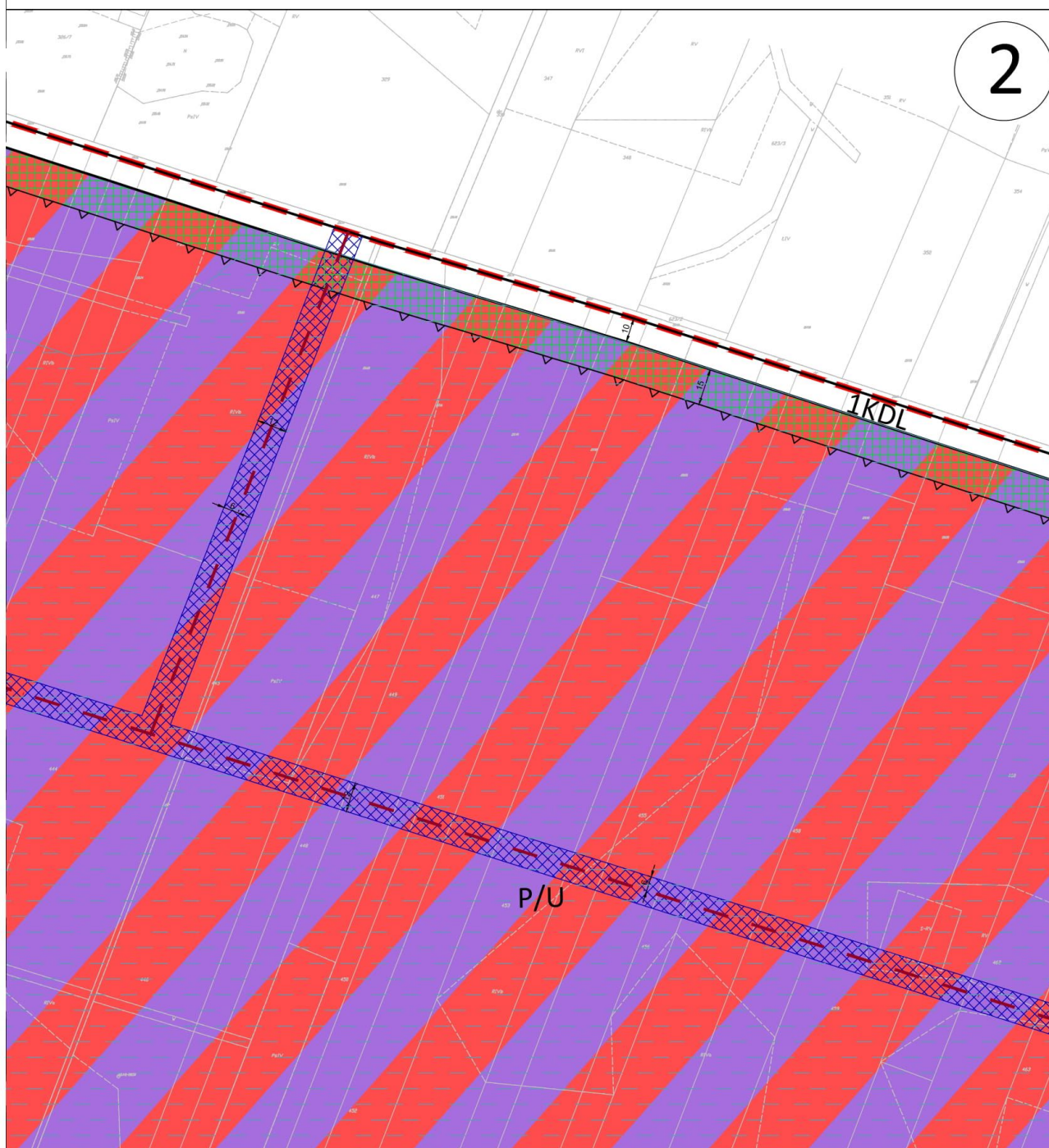


1



# G O S P O D A R O W A N I A I N Y S T R Y K Ó W N A O B S Z

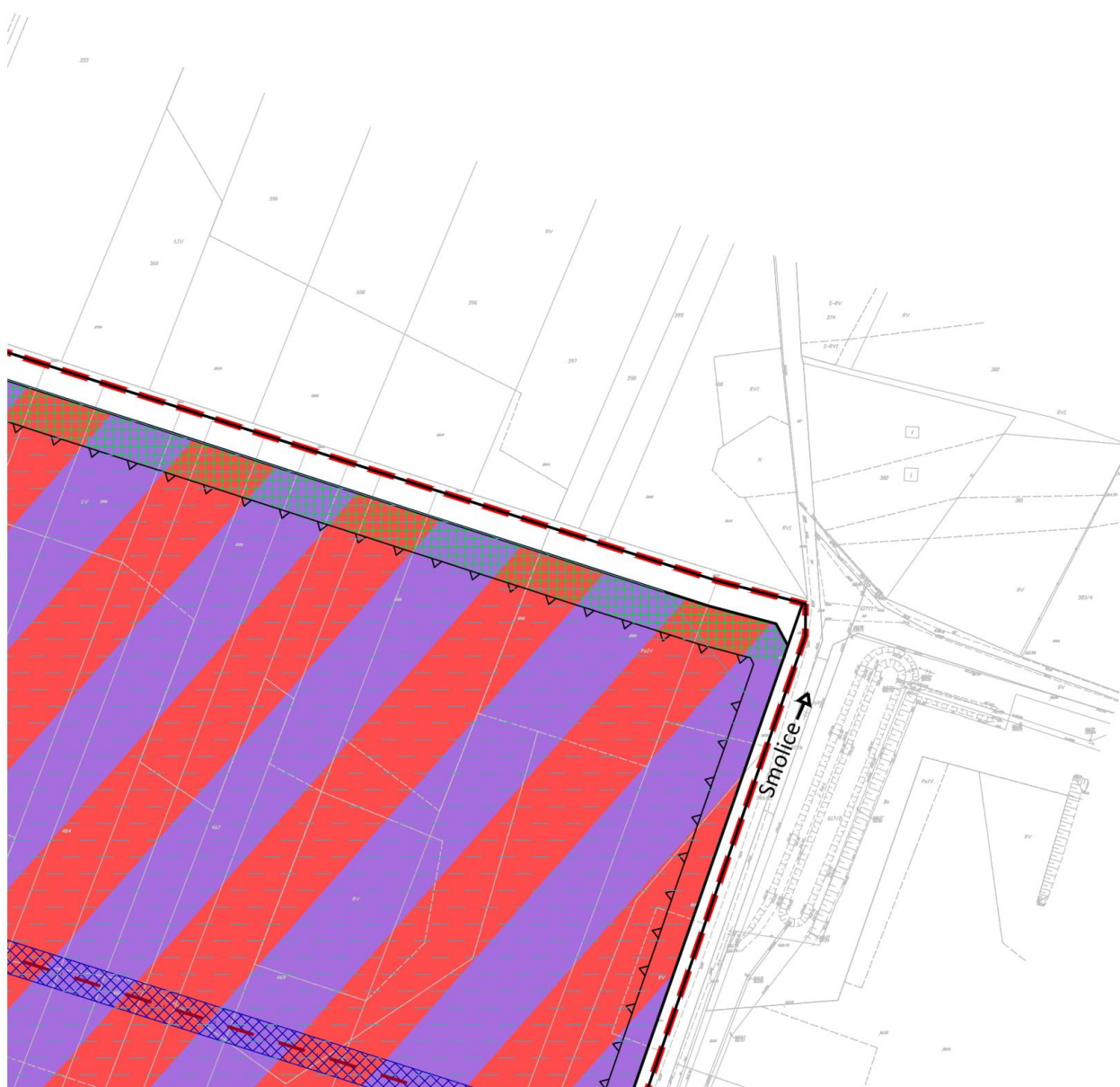
2

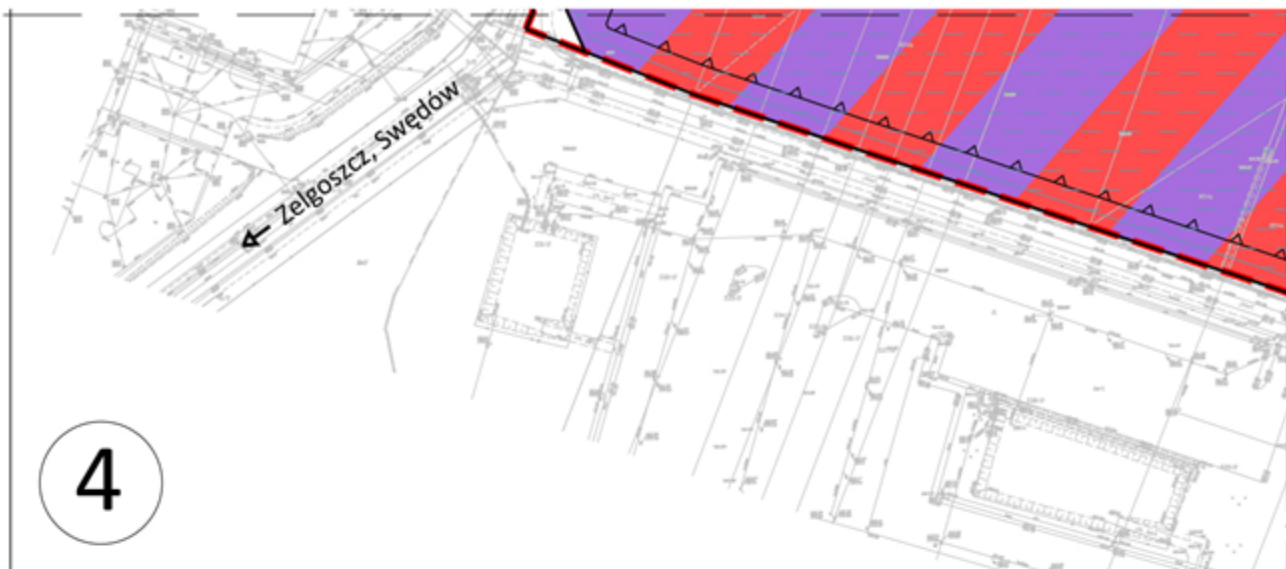




# A R Z E W S I





3








## OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:





### OGÓLNE:

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

### PRZEZNACZENIE TERENU:

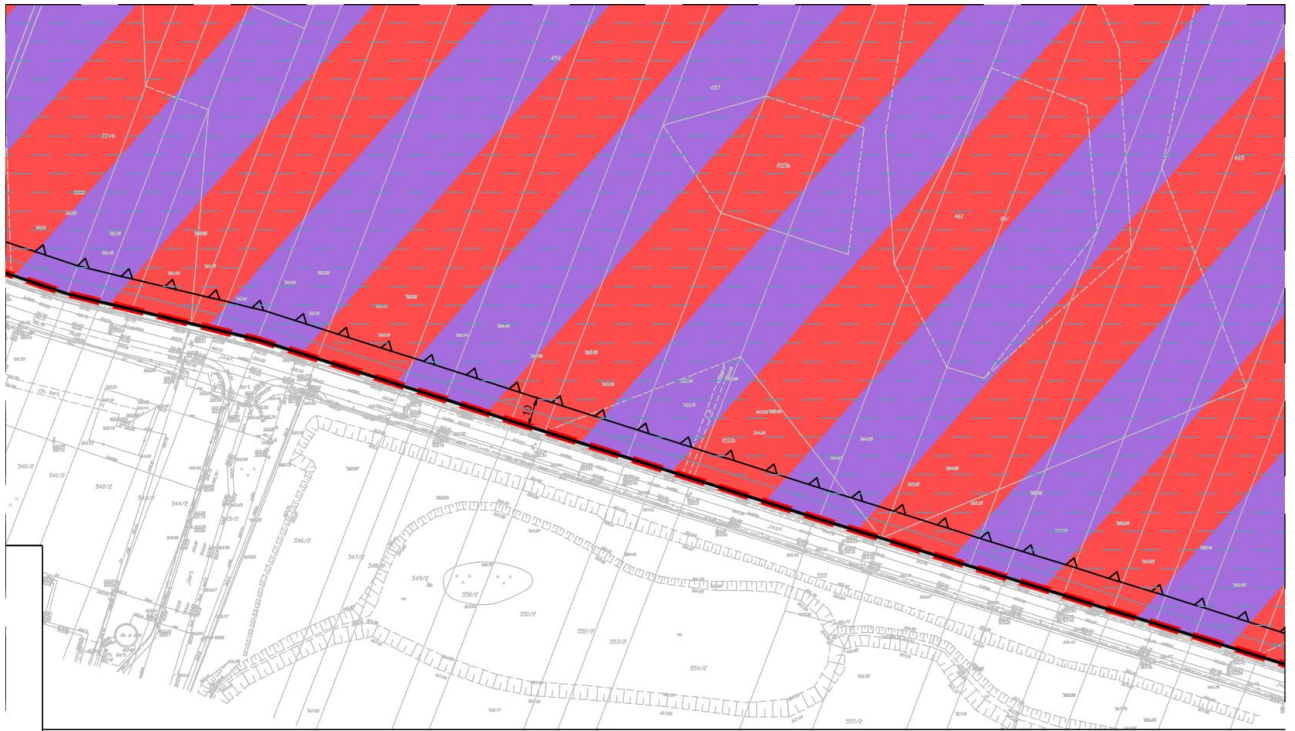
-  P/U TEREN ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG
-  KDZ TEREN KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
-  KDL TEREN KOMUNIKACJI DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

### POZOSTAŁE OZNACZENIA:

-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15kV
-  STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15kV
-  TEREN ZMELIOROWANY
-  STREFA ZIELENI

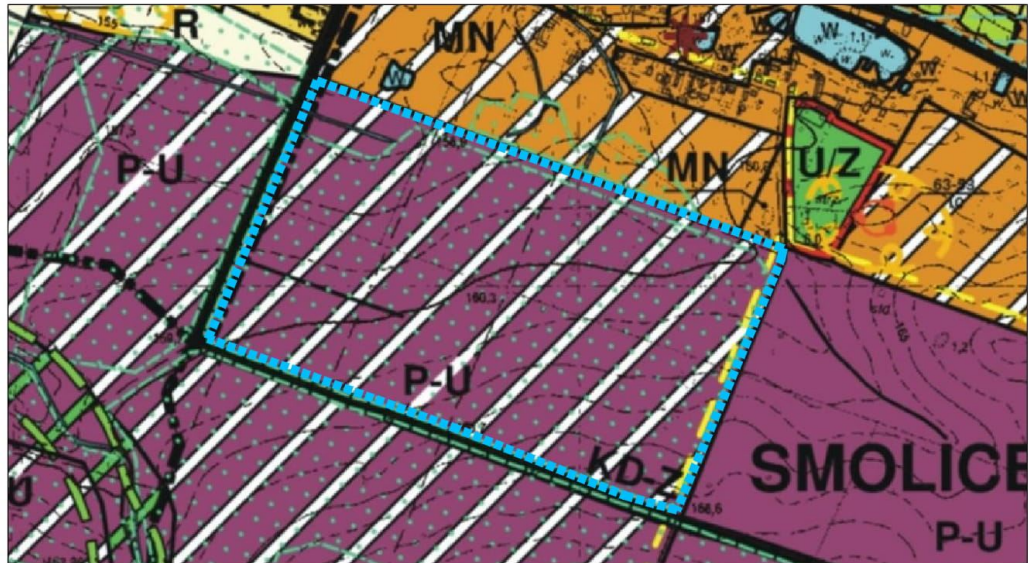
CAŁY OBSZAR W GRANICACH PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU:  
 GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 402 "STRYKÓW"  
 GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 403 "ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY BRZEZINY - LIPCE REYMONTOWSKIE"





WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTO - GMINA STRYKÓW (UCHWAŁA NR XI/110/2019 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 27 CZERWCA  
 2019 ROKU) SKALA 1:10 000

■■■■■■■■■■ GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP



**OZNACZENIA DO RYSUNKU STUDIUM:**

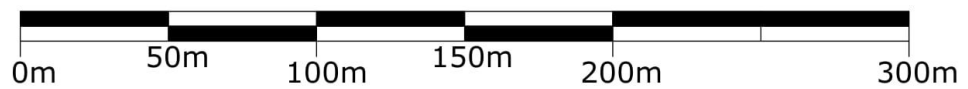


ZABUDOWA PRODUKCYJNA, SKŁADY, MAGAZYNY, USŁUGI



PROJEKTOWANE TERENY ROZWOJOWE O RÓŻNYCH FUNKCJACH  
 (DO CZASU REALIZACJI DOCELOWEGO ZAGOSPODAROWANIA  
 UŻYTKOWANE ROLNICZO)

5





6



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/142/2019  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 29 października 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice**

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 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 lipca 2019 roku do 23 sierpnia 2019 roku. Uwagi można było składać do dnia 9 września 2019 r. Następnie na skutek przyjętych uwag przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 września 2019 roku do 9 października 2019 roku. Uwagi można było składać do dnia 23 października 2019 r.

**§ 2.** W ustawowym terminie w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu złożono jedno pismo zawierające cztery uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice. Następnie w ustawowym terminie w ramach drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu nie wniesiono żadnych uwag. **W związku z czym Rada Miejska w Strykowie rozstrzygnęła o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.**

#### **WYKAZ DO ZAŁĄCZNIKA NR 2**

### **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI SMOLICE**

#### **I wyłożenie**

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 31 lipca 2019r. do 23 sierpnia 2019r.**

**Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 9 września 2019r.**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	4	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1.	09.09.2019	przedsiębiorstwo	cały obszar opracowania	W związku z obwieszczeniem Burmistrza Strykowa z dnia 23.07.2019 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice (Uchwała o przystąpieniu Nr III/25/2018 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 grudnia 2018 r.) zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie w projekcie planu następujących uwag:	cały obszar opracowania – zapisy planu		X	

				wniosek o dodanie zapisu o możliwości zmiany linii elektroenergetycznych średniego napięcia w §13,				
				§14 ust. 2 pkt 1 lit. l) - wniosek o dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,			X	

## II wyłożenie

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 września 2019 r. do 9 października 2019 r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 23 października 2019r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	4	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
-	-	-	-	.	-	-	-	-



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga co następuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

## Uzasadnienie

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 41 ha, w skład którego wchodzi tereny niezagospodarowane, głównie użytkowane rolniczo części wsi Smolice. Granice obszaru opracowania stanowią drogi gminne lokalne oraz zbiorcze. Obszar objęty planem znajduje się w otoczeniu terenów produkcyjno-magazynowych oraz od strony północnej zabudową mieszkaniową. Po stronie południowej przebiega autostrada A2.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr III/25/2018 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice.

3. W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2019 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: PU – tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny, usługi.

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

5. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice”.

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

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

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 16 stycznia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 15 lutego 2019 r.;

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 23 lipca 2019 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 31 lipca 2019 r. do 23 sierpnia 2019 r., dyskusji publicznej w dniu 13 sierpnia 2019 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 9 września 2019 r. W trakcie wyłożenia wpłynęło jedno pismo zawierające cztery uwagi. Burmistrz Strykowa postanowił uwzględnić dwie uwagi, w związku z czym postanowiono wyłożyć projekt ponownie do publicznego wglądu.

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 10 września 2019 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 18 września 2019 r. do 9 października 2019 r., dyskusji publicznej w dniu 30 września 2019 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 23 października 2019 r. Podczas drugiego wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.

8. W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych. Jednakże wpłynęło 14 pism od instytucji, z czego 13 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w planie następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, zabudowy usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice, wynikało z woli zmiany parametrów w obowiązującym już na tym terenie planie miejscowym, w celu lepszego dostosowania do potrzeb inwestorów.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w sąsiedztwie dróg gminnych i wewnętrznych tworzących układ komunikacyjny łączący się z drogą krajową nr 14 i dalej z autostradą A2. Teren objęty projektem planu nie jest zainwestowany, ale stanowi kontynuację już zagospodarowanych terenów produkcyjno-usługowych. Taka lokalizacja oraz już istniejące i sąsiednie zagospodarowanie sprzyja rozwojowi preferowanej funkcji usługowo-produkcyjnej. Obszar opracowania, ze względu na usytuowanie w granicach układu komunikacyjnego jest ograniczony przestrzennie, co przekładać się będzie na ograniczone możliwości niekontrolowanego poszerzania się funkcji projektowanej. W sąsiedztwie terenu opracowania, w odległości ok. 300 m przy drodze gminnej jest przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice ma dostępność transportu zbiorowego.

Miejscowy plan obejmuje także tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług i zabudowy usługowej.

10. Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie zatwierdzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”. Zmiana dotychczasowego Studium powstała ze względu na konieczność uwzględnienia zaistniałych i widocznych w terenie zmian zagospodarowania przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego. Na terenie gminy Stryków została sporządzona „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” w marcu 2016r., która została przyjęta uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie na sesji w dniu 22 kwietnia 2016r. W podsumowaniu i wnioskach ww. oceny stwierdzono, że „...w pierwszej kolejności nie zakończone procedury formalne już rozpoczętych uchwał dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być zakończone. W latach 2012 – 2016 Rada Gminy podjęła uchwały w sprawie uchwalenia siedemnastu miejscowych planów. Zasadność ich wywołania jest oczywista i wynika przede wszystkim z szeregu wniosków i dynamicznie rozwijającej się infrastruktury technicznej.” Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice nie jest co prawda jednym z tych planów miejscowych, ale uzupełnia otoczenie wcześniej rozpoczętych procedur planistycznych, i jest jedynie zmianą obowiązującego planu w zakresie parametrów zabudowy, a zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju.

11. W planie odstąpiono od naniesienia przebiegu perspektywicznego gazociągu wysokiego ciśnienia (wg ówczesnego planu zagospodarowania województwa łódzkiego) z uwagi na brak jego aktualności. Po zasięgnięciu opinii gestorów sieci gazociągowej oraz zgodnie z nowym planem zagospodarowania województwa, oznaczony na Studium gminy Stryków perspektywiczny gazociąg wysokiego ciśnienia nie będzie realizowany.

12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych nie da korzystnego ekonomicznie dla gminy bilansu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu jedynie pod względem formalno - prawnym.

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

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