

**UCHWAŁA NR XV/143/2019  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 29 października 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz 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 ze zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr XXXVII/318/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Koźle, 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 Koźle, 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 XXXVII/318/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Koźle.

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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

---

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

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

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) 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;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 oraz ustalenia zawarte w Rozdziałach od 1 do 7 oraz od 9 do 12 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 ochrony ekspozycji obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) granica strefy ochronnej dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) symbol przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) obiekt objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 2) obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 3) granica strefy sanitarnej od cmentarza - 50 metrów;
- 4) granica strefy sanitarnej od cmentarza - 150 metrów.

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

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 1RM;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1RMn, 2RMn, 3RMn;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 1MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 6) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami 1Up i 2Up;
- 7) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem 1Ukr;

- 8) teren cmentarza oznaczony symbolem 1ZC;
- 9) teren zalesień oznaczony symbolem 1ZLD;
- 10) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R;
- 11) tereny parkingów oznaczone symbolami 1KS i 2KS;
- 12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
- 13) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KD-L;
- 14) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, powierzchnie biurowe, socjalne oraz inne pomieszczenia towarzyszące tym usługom;
- 3) zabudowie usług publicznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, życia i mienia;
- 4) zabudowie usług kultu religijnego - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone na cele kultu religijnego umożliwiające wykonywanie czynności religijnych, towarzyszące temu budynki mieszkalne, usługowe, garażowe i gospodarcze związane z funkcjonowaniem struktur wyznaniowych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków 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.

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 ład przestrzennego**

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

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

## **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;
- 2) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 2U, 1Up, 1Ukr lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
- 3) 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1RM, 2R, 3R, 1RMn, 2RMn, 3RMn - jak dla zabudowy zagrodowej;

- 2) dla terenu 1MW - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) dla terenu 2U - jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 5) dla terenów 1Up, 2Up - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 10. 1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków oznacza się na rysunku planu obiekty objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Obiekty objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków:

- 1) kościół drewniany p. w. św. Szczepana - nr rejestru A/136 z dnia 30 maja 1967 r.;
- 2) dzwonnica drewniana - nr rejestru A/137 z dnia 30 maja 1967 r.

3. Obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków - cmentarz rzymsko-katolicki założony w połowie XVIII wieku.

4. Wszelkie prace budowlane przy zabytku oraz jego otoczeniu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. W odniesieniu do cmentarza wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:

- 1) przy remoncie lub przebudowie murowanego ogrodzenia należy uwzględnić zachowanie formy architektonicznej, detalu oraz użytych materiałów;
- 2) zachowanie historycznego rozplanowania układu cmentarza oraz zieleni;
- 3) zachowanie istniejącego pomnika z możliwością jego przeniesienia.

6. Ustala się strefę ochrony ekspozycji obiektu wpisanego do rejestru zabytków w której obowiązuje:

- 1) zachowanie ekspozycji widokowej budynku kościoła oraz dzwonnicy;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków oraz budowy słupowych stacji transformatorowych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Teren 1Ukr ustala się jako obszar przestrzeni publicznej.

2. Na terenie 1Ukr ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowo-handlowej;
- 2) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej oraz budynków infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 12. 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 terenów 1RMn, 2RMn, 3RMn, 1MW, 1MN/U, 2MN/U, 1U - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu 2U, 1KS, 2KS - 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu 3MN/U - 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenu 1Up - 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów 2Up, 1Ukr, 1ZC - 3000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RMn, MW, MN/U, U, KS - 20 m;
- 2) dla terenów 1Up, 2Up, 1Ukr, 1ZC - 30 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od  $70^{\circ}$  do  $110^{\circ}$ .

## **Rozdział 7.**

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

**§ 13.** 1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej do 7,5 m od osi linii.

2. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

3. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od granicy terenu cmentarza obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowania zmarłych.

4. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 14.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu 1RM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, silosów, wiat, altan, szklarń, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do  $5^{\circ}$ ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 i 9 – 10 m;
- 8) maksymalna wysokość wiat, altan, szklarń – 6 m;
- 9) maksymalna wysokość silosów - 12 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci do  $45^{\circ}$ ;
- 12) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RMn** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1RMn ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, silosów, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych 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) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 i 10 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość wiat, altan, szklarni – 6 m;
- 10) maksymalna wysokość silosów - 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 – 2000 m<sup>2</sup>.

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. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 1, 2, 3.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2RMn**, **3RMn** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 2RMn i 3RMn ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, silosów, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych 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) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 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 wiat, altan, szklarni – 6 m;
- 10) maksymalna wysokość silosów - 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 – 2000 m<sup>2</sup>.

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. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu 1MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych 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 dróg.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% 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 – 0,6;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 15 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować, 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°;
- 12) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.

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. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 1, 2.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan i szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1MN/U, 2MN/U – 30%,
  - b) dla terenu 3MN/U – 45%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% 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 – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, szklarń – 6 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci do 45<sup>0</sup>;
- 12) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenu 1MN/U, 2MN/U – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu 3MN/U – 1000 m<sup>2</sup>.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. Na terenie 1MN/U, 2MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 1, 2.

9. Na terenie 3MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% 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 – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 9 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m,
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;

11) dachy:

- a) budynków usługowych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45<sup>0</sup>;

12) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 1, 2.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 2U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, lokali mieszkalnych, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 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) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,2;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 10 m;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 10) dachy o kącie nachylenia głównych połaci – do 45°;
- 11) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>.

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.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Up** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług publicznych.

2. W granicach terenu 1Up ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usług publicznych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% 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 – 0,4;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 12) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 22.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2Up** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług publicznych.

2. W granicach terenu 2Up ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usług publicznych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 – 12 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 10) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 11) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>.

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

7. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3.

8. Teren graniczy z lasem położonym poza obszarem objętym planem miejscowym, w związku z tym występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 4.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Ukr** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług kultu religijnego.

2. W granicach terenu 1Ukr ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usług kultu religijnego, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 10 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 12) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>.

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

7. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie jako teren cmentarza.

2. W granicach terenu 1ZC ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą i funkcjonowaniem cmentarza, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachą w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZLd** ustala się przeznaczenie jako teren zalesień.

2. W granicach terenu 1ZLd dopuszcza się lokalizację podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej niewymagającej uzyskania wyłączenia gruntów z produkcji leśnej.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** ustala się przeznaczenie jako teren rolniczy.

2. W granicach terenu 1R ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, budowli i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, silosów, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość silosów - 12 m;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 10) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2R, 3R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów 2R i 3R ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu, silosów, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość silosów - 12 m;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

10) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Na terenie 2R, 3R występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3.

5. Teren 3R graniczy z lasem położonym poza obszarem objętym planem miejscowym, w związku z tym występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 4.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KS, 2KS** ustala się przeznaczenie jako tereny parkingów.

2. W granicach terenów 1KS i 2KS ustala się możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych, parkingów, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość wiat – 4 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-Z, 2KD-Z** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Na terenie 1KD-Z dopuszcza się remont i przebudowę fragmentu istniejącego budynku.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-L** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie jako teren drogi wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 32.** 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-L i KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:

- 1) teren 1KD-Z o szerokości zmiennej od 2,1 m do 29,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KD-Z o szerokości zmiennej od 15 m do 50,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L o szerokości zmiennej od 12,6 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości zmiennej od 4,8 m do 8,3 m w istniejącym pasie drogowym, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów wliczając miejsca w garażach:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RMn, MN/U, Ukr - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla terenów 1RM, 2R i 3R - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
  - c) dla terenu 1MW - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- d) dla terenu 1U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - e) dla terenu 2U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - f) dla terenów 1Up, 2Up - 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m<sup>2</sup> 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 10.**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 33.1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system 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 projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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 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 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.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną 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 do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 11.**

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

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

- 1) dla terenów 1RM, 1RMn, 2RMn, 3RMn, 1MW, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1U w wysokości 8%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

### **Rozdział 12.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 35. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków przyjętego uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

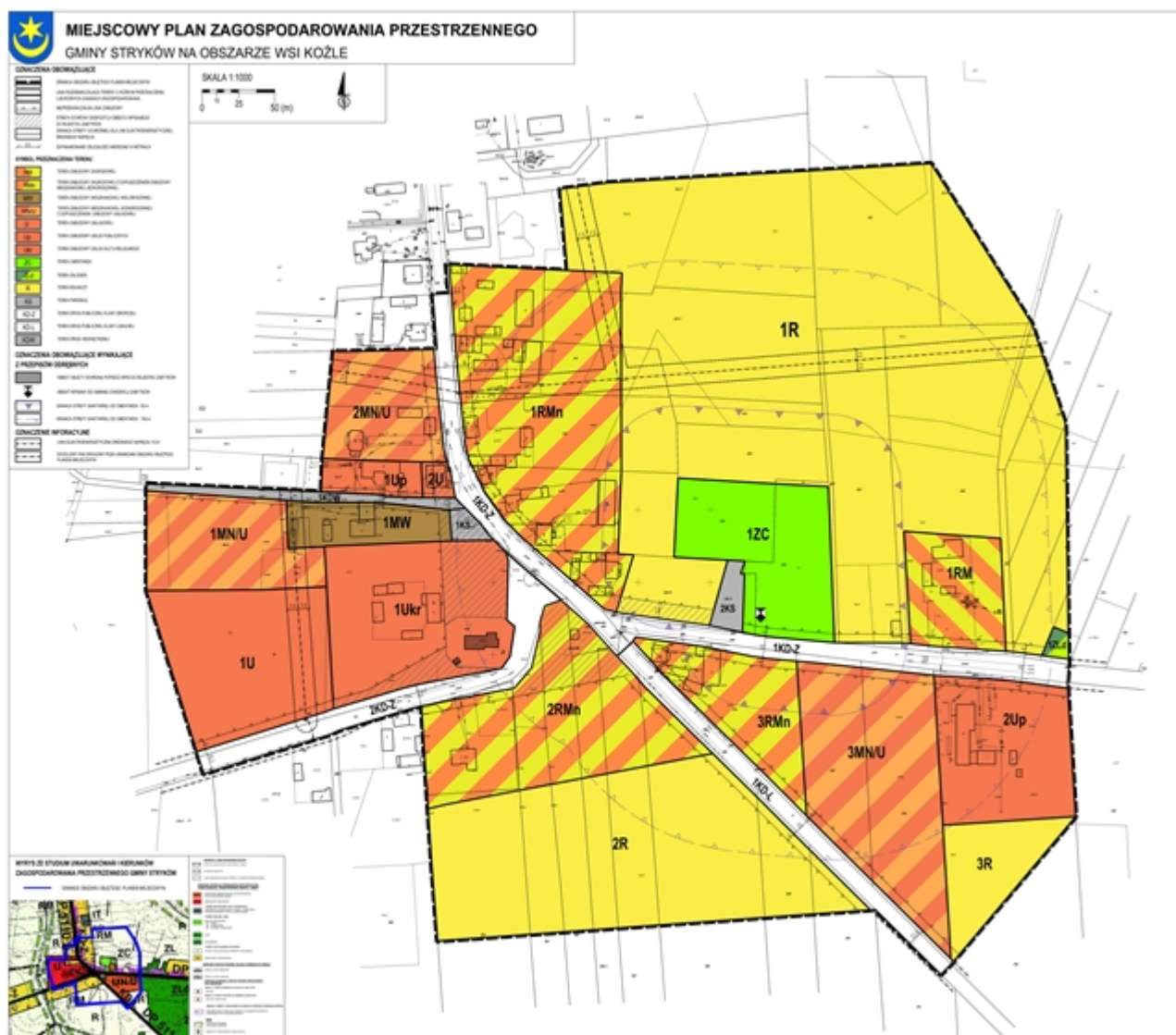
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/143/2019  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 29 października 2019 r.

### Rysunek planu



Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 1)



# MIEJSCOWY PLAN ZA GMINY STRYKÓW NA OBSZ

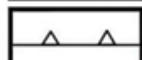
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



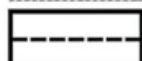
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



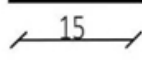
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI OBIEKTU WPISANEGO  
DO REJESTRU ZABYTKÓW

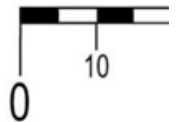


GRANICA STREFY OCHRONNEJ DLA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ  
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SKALA



## SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU



TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



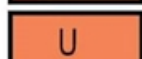
TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



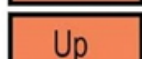
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ



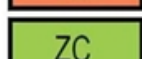
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



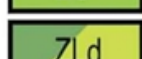
TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH



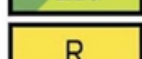
TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO



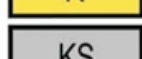
TEREN CMENTARZA



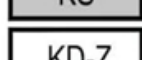
TEREN ZALESIEŃ



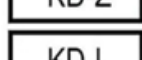
TEREN ROLNICZY



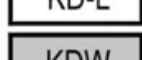
TEREN PARKINGU



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ



TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 2)

# AGOSPODAROWANIA PRZESTRZE SZARZE WSI KOŹLE

1:1000

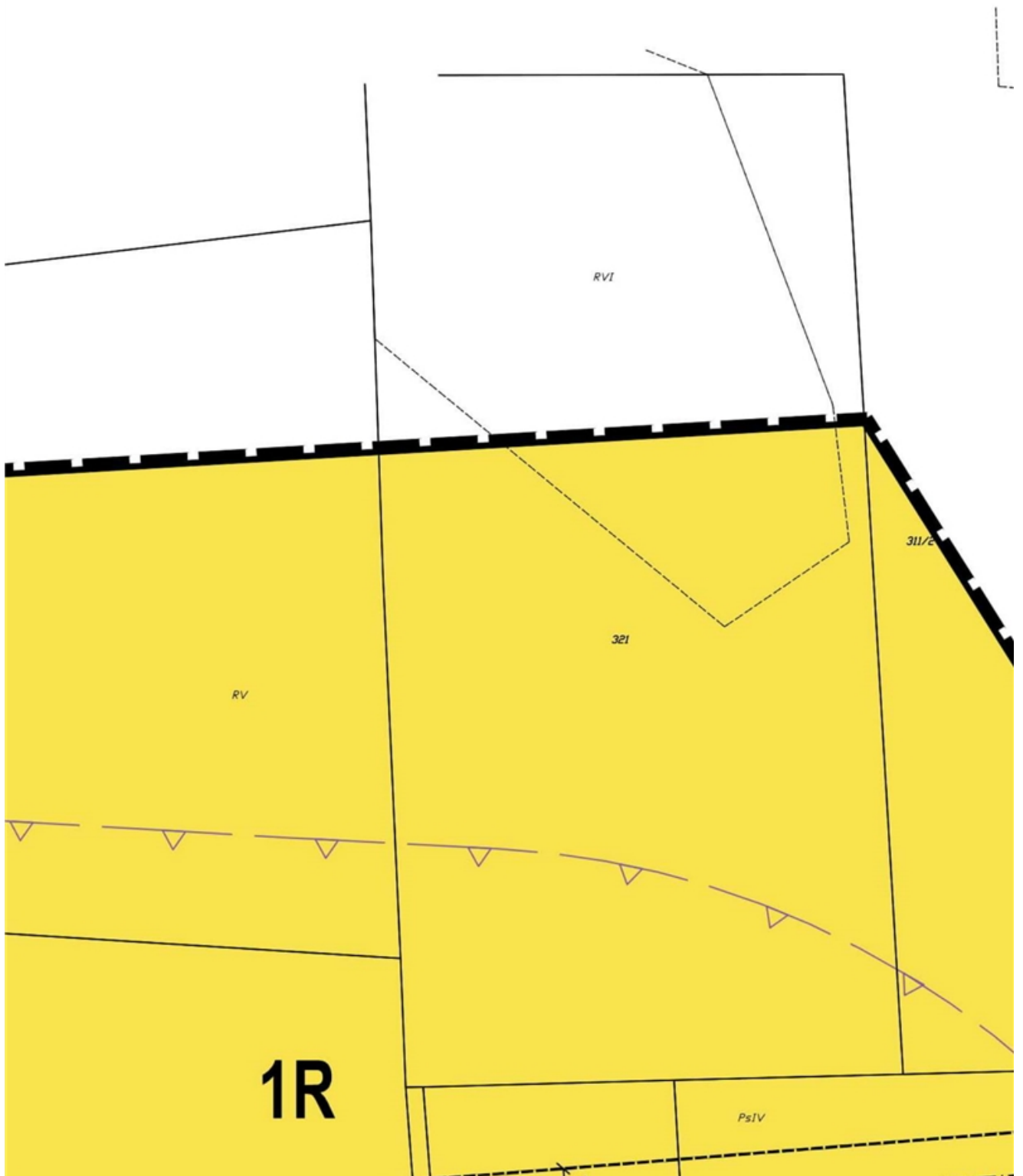


Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 3)

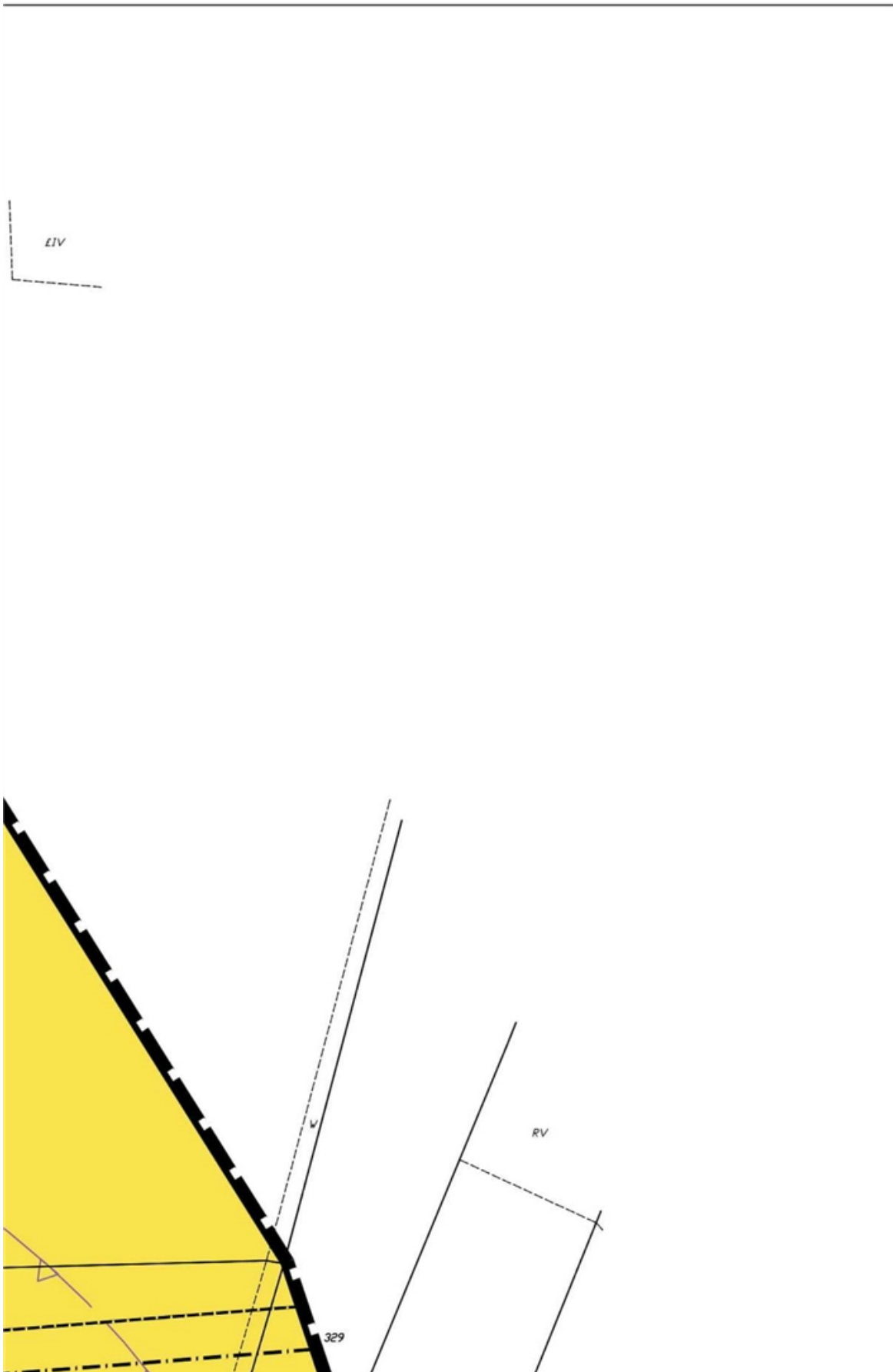
# ENNEGO



Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 4)



Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 5)



Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 6)



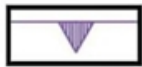
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



OBIEKT OBJĘTY OCHRONĄ POPRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW



OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

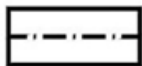


GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50 m



GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150 m

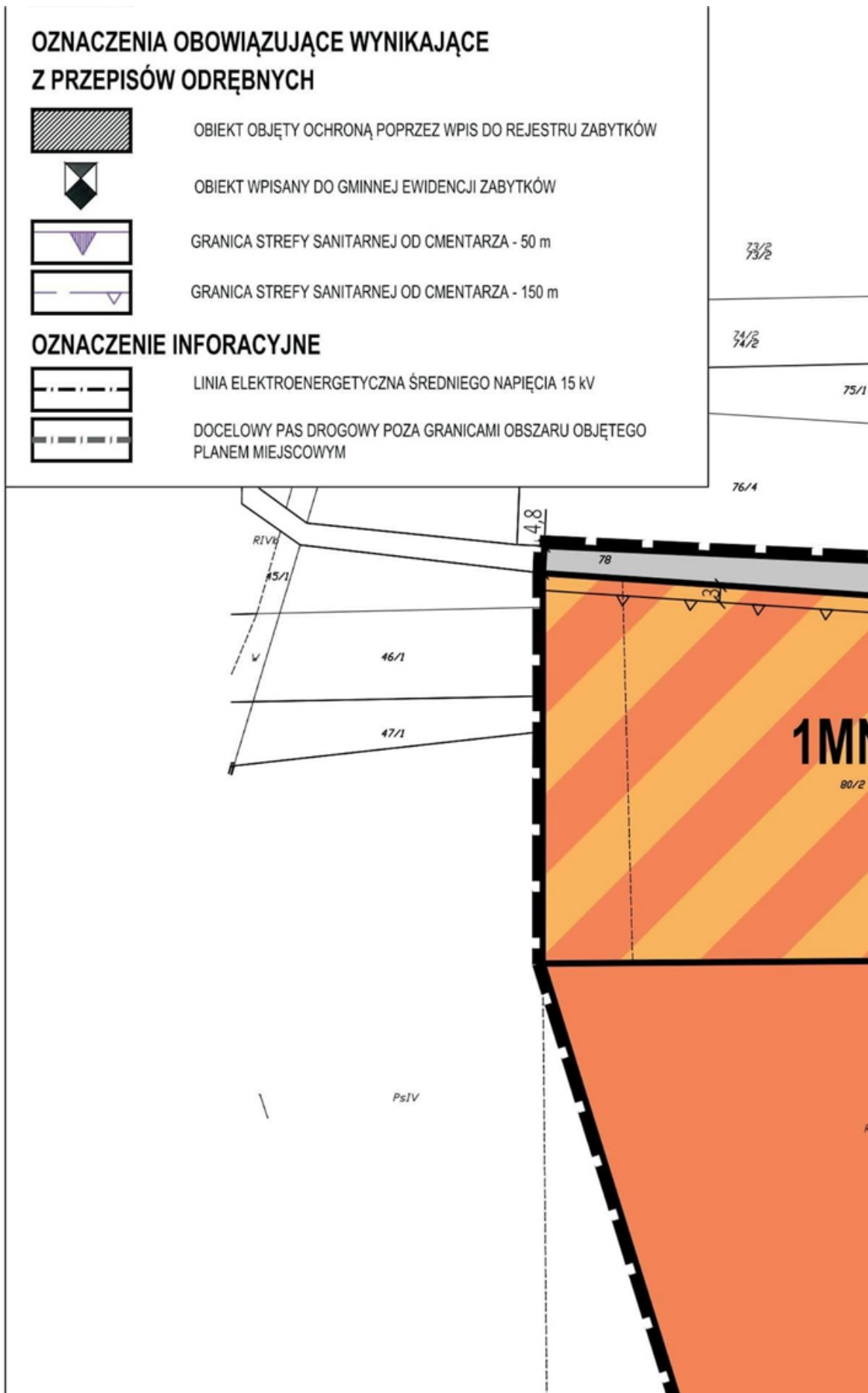
## OZNACZENIE INFORACYJNE



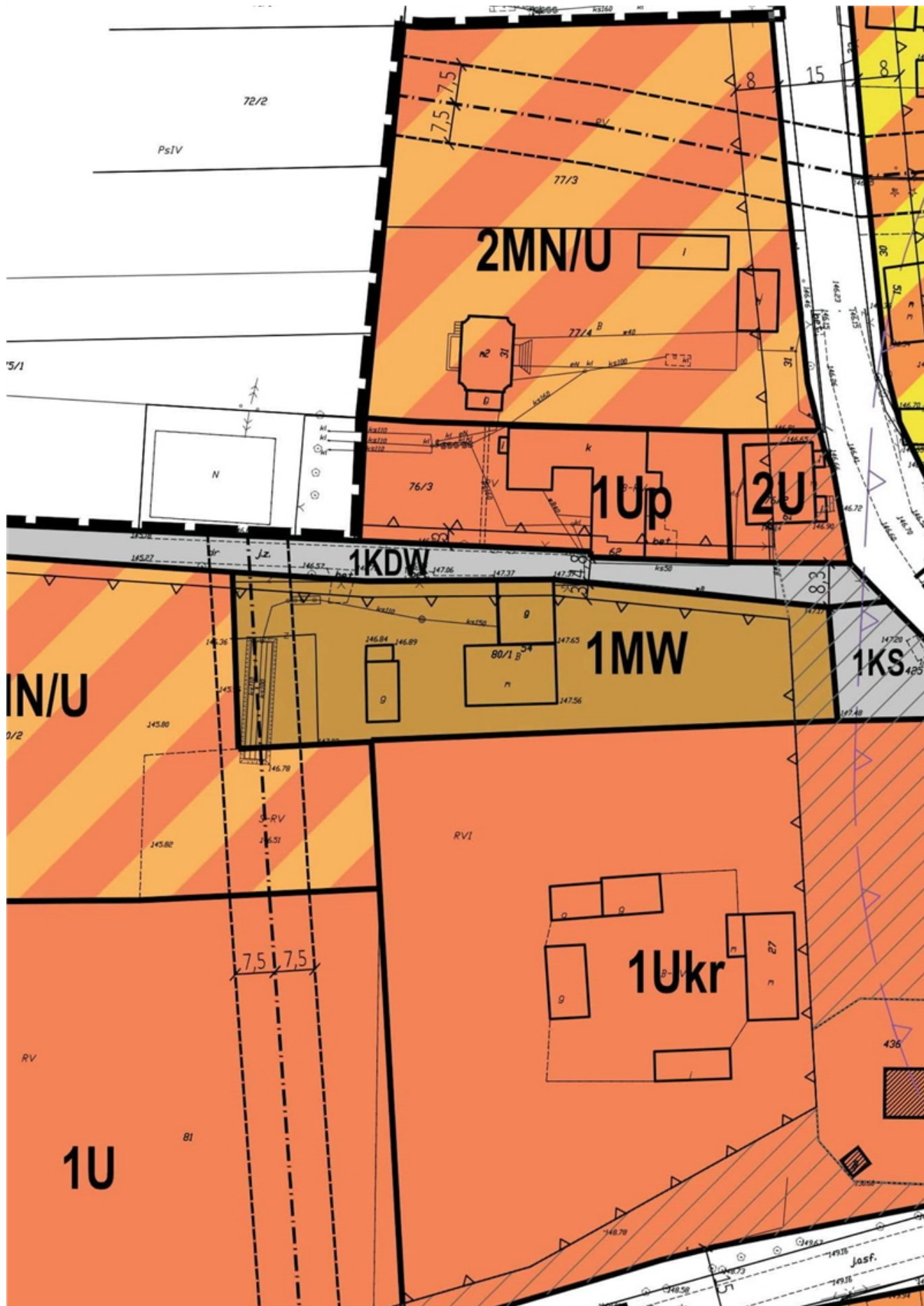
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV



DOCELOWY PAS DROGOWY POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 7)

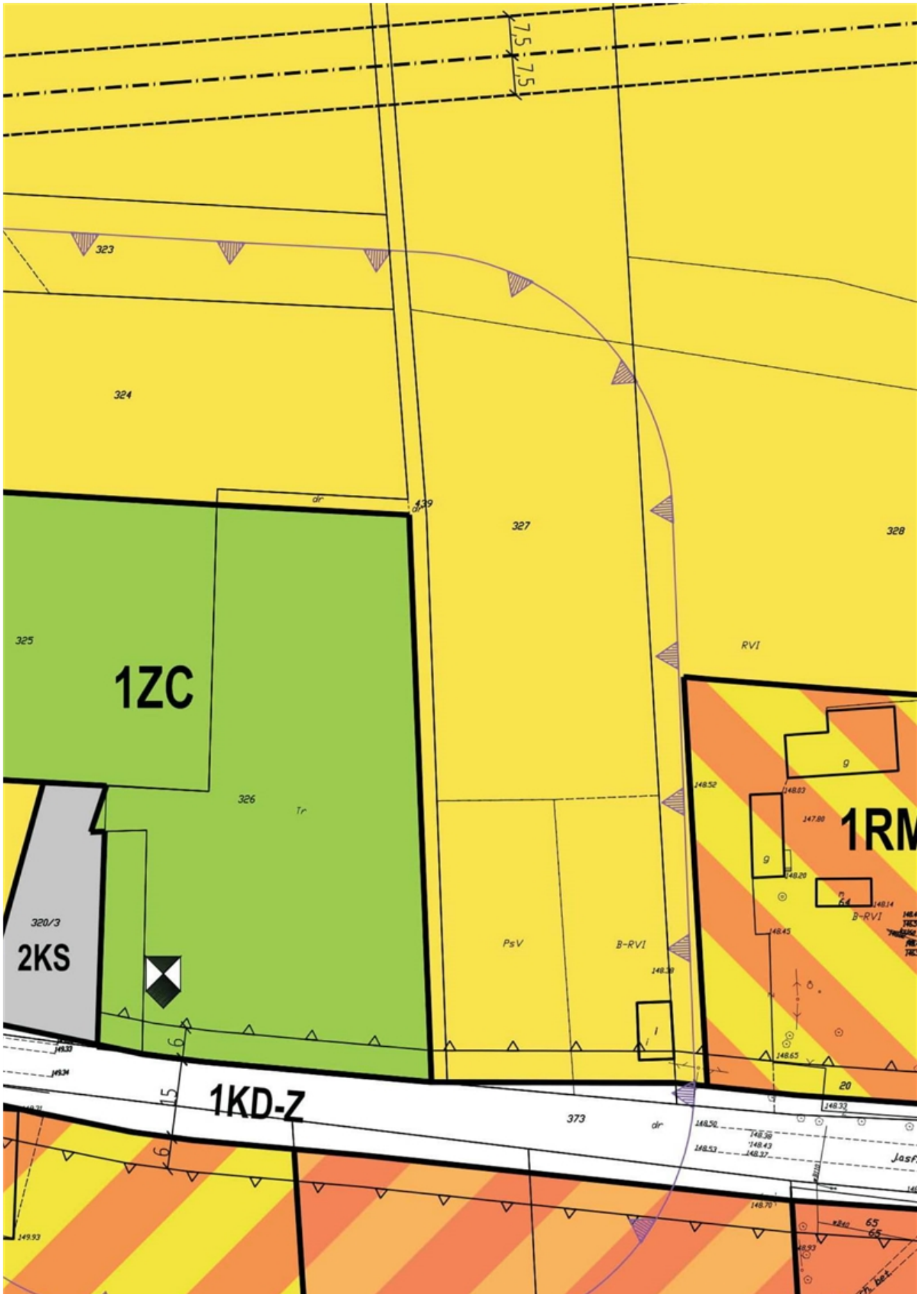


Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 8)



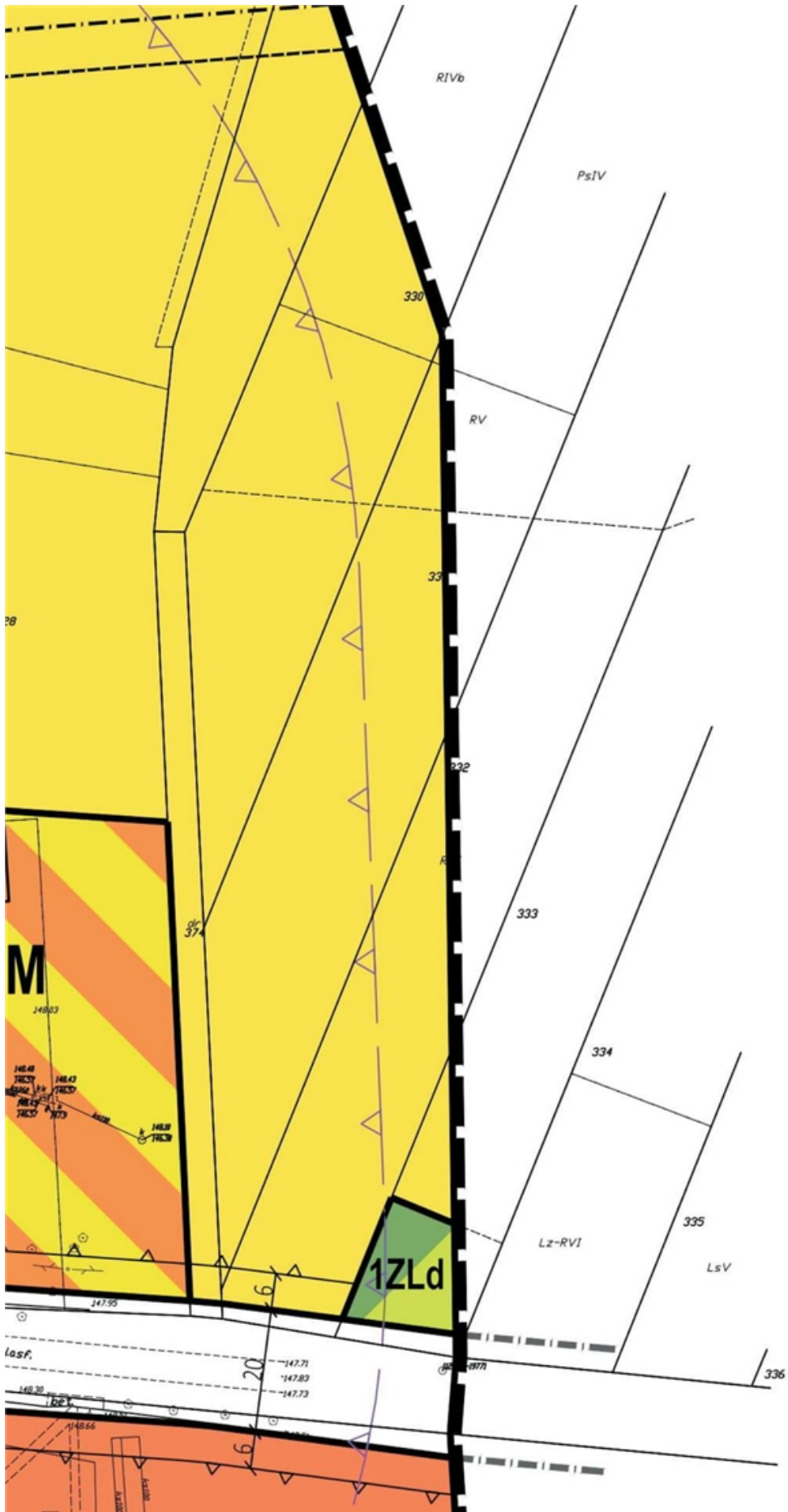


Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 9)

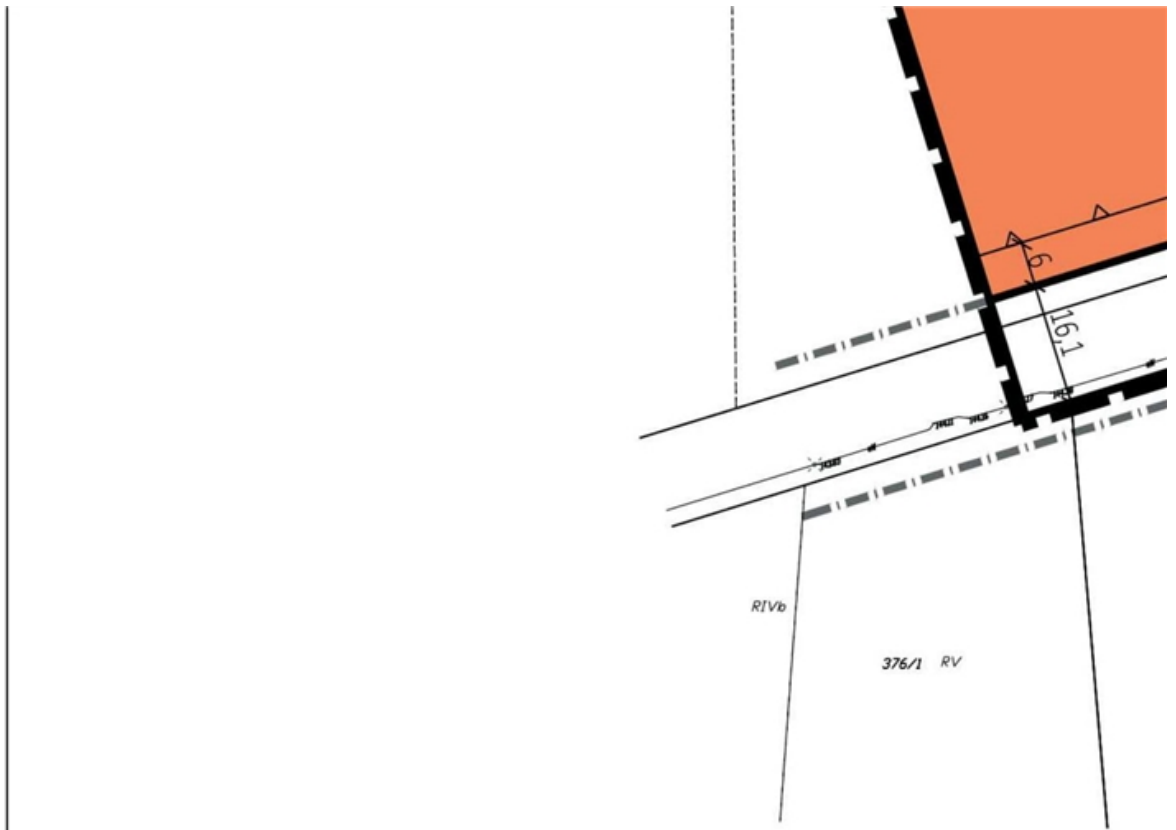


Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 10)



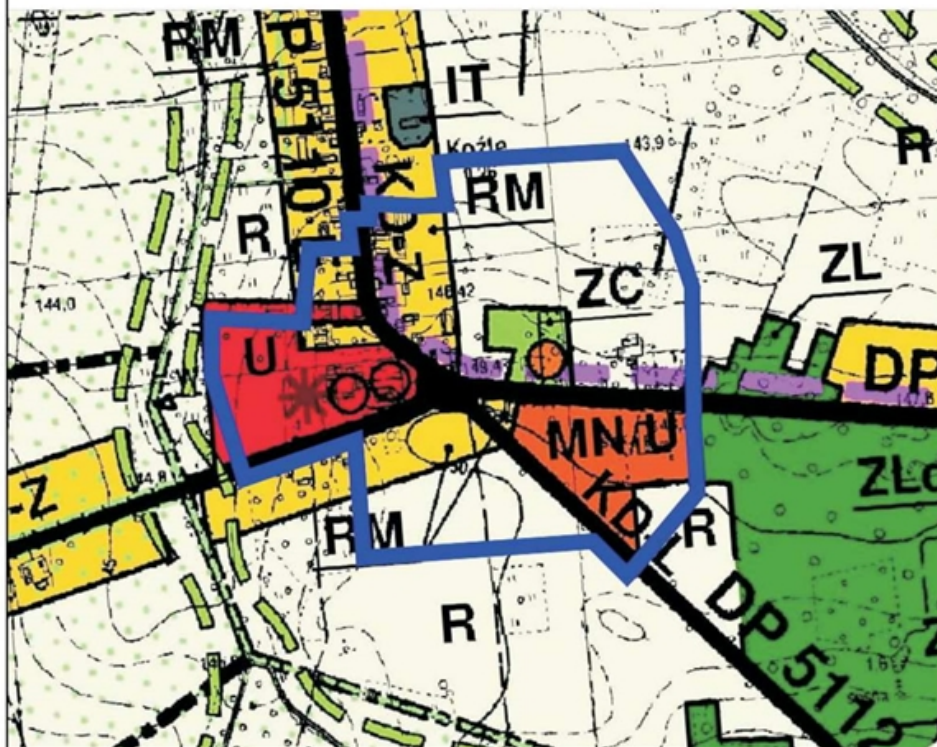


Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 11)



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW

— GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

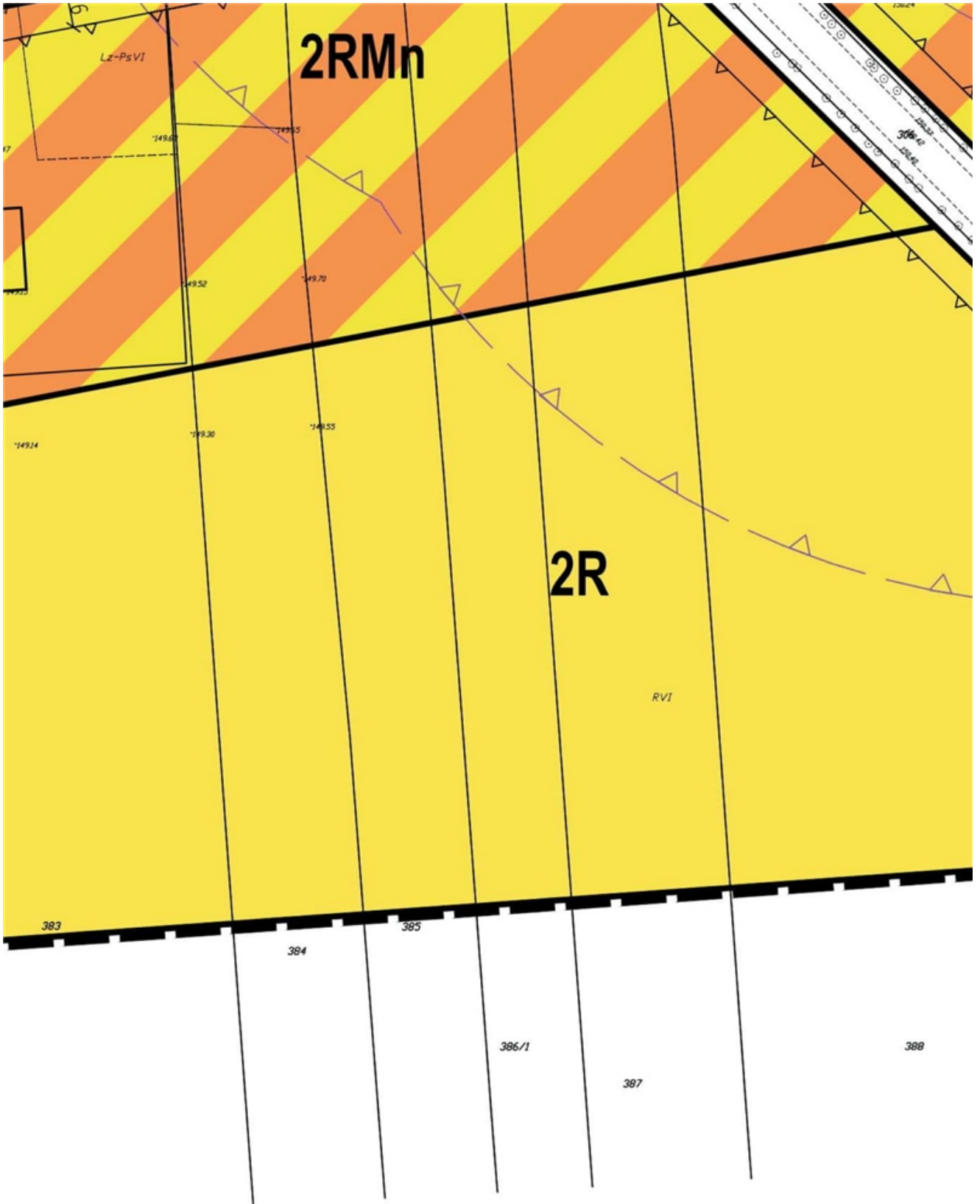


<b>GRANICE I LINIE ROZGR</b>	
	GRANICE ADMINISTRACYJNE
	GRANICE SOŁECTW
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TI
<b>KIERUNKI ROZWOJU I PRZEK FUNKCJONALNO - PRZESTR</b>	
	MNU ZABUDOWA MIESZKANOWA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	U ZABUDOWA USŁUGOWA
	IT TERENY INFRASTRUKTURY URZĄDZENIA GOSPODARSTWA ELEKTROENERGETYCZNE
<b>TERENY ZIELENI I WÓD</b>	
	ZP-ZC-ZD ZIELEŃ URZĄDZONA: ZP - PARKI, ZC - CMENTARZE, ZD - OGRODY DZIAŁKOWE
	ZL LASY
	DOLESIENIA
	R TERENY UŻYTKOWANE ROLNE (POLA UPRZEMISŁOWE)
	RM ZABUDOWA ZAGRODOWA
<b>KIERUNKI KSZTAŁTOWA</b>	
	DRUGI I ULICE ZSIORCZE
	DRUGI I ULICE LOKALNE
<b>KIERUNKI OCHRONY I KULTUROWEGO</b>	
	OBIEKTY I TERENY WPISANE - BUDYNKI
	OBIEKTY I TERENY WPISANE - BUDYNKI, CMENTARZE
<b>OBZAR I OBIEKTY WSK</b>	
	PROJEKTOWANY PARK I DREWNIANYCH W REJONIE
<b>INNE</b>	
	OBNIŻENIA DOLNE CIĄGI EKologiczne
	OBZAR PRZESTRZENI
	TERENY ZMELIOROWANE

Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 12)

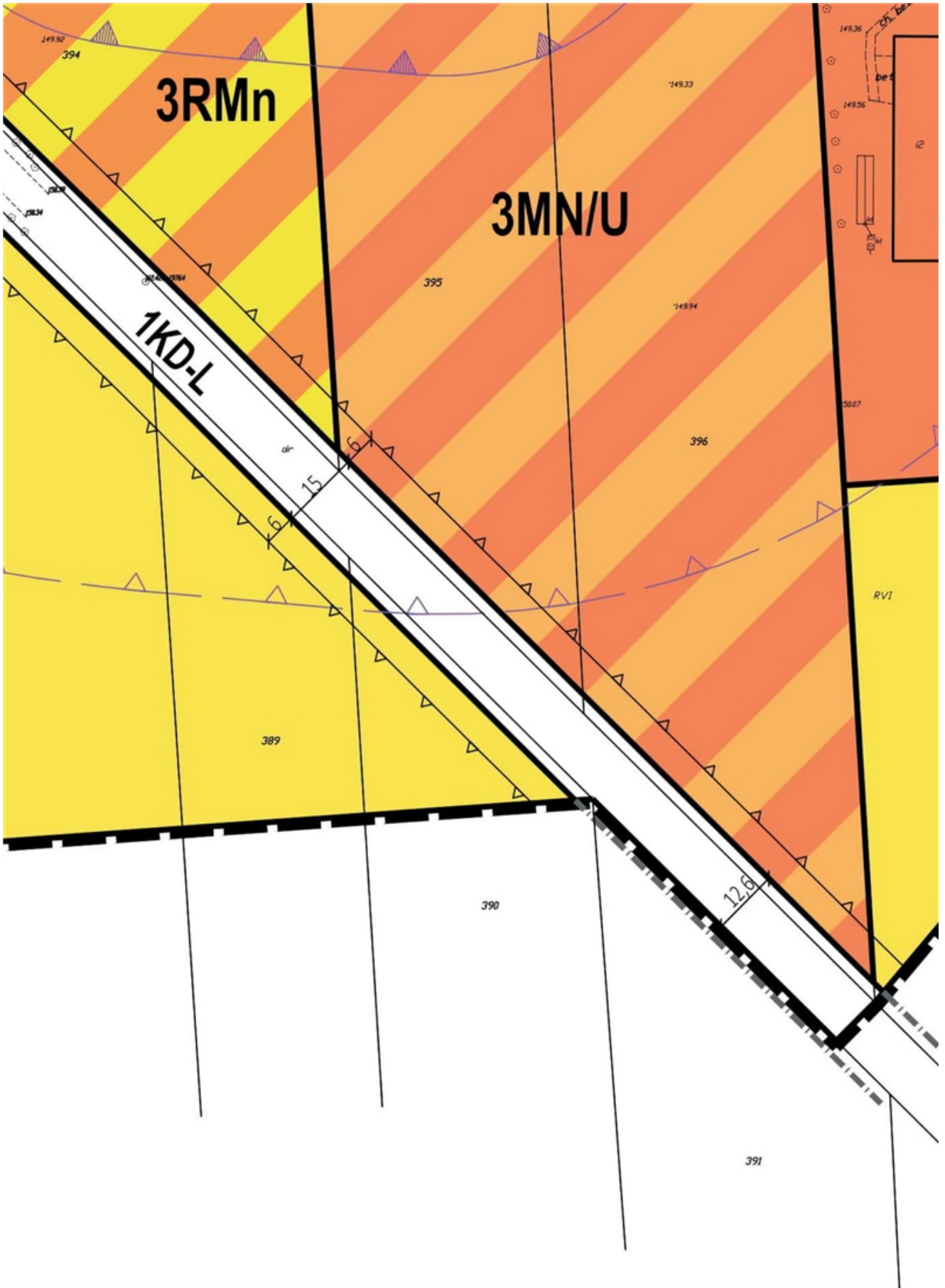


Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 13)

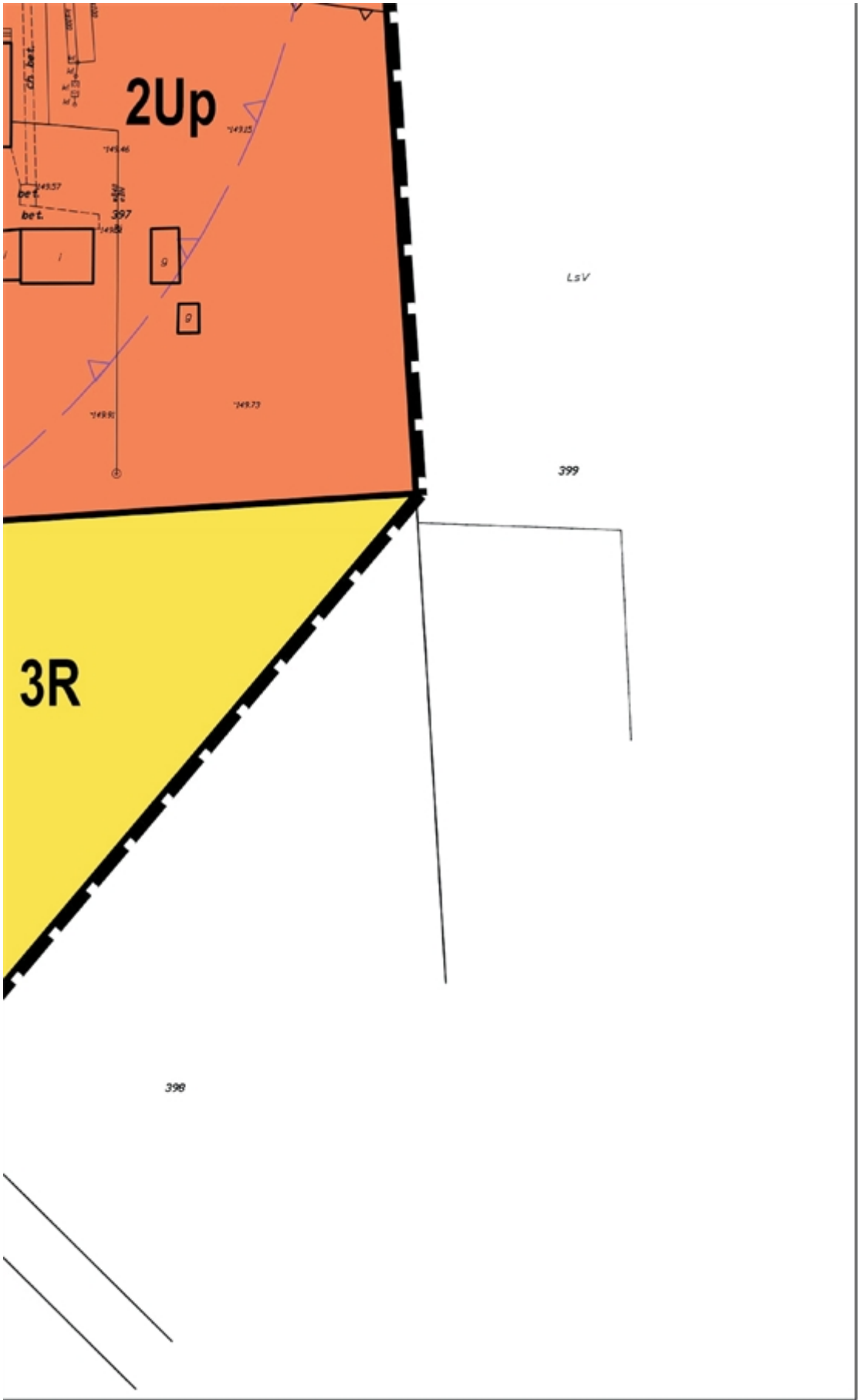


Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 14)





Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 15)



Rysunek planu ( załącznik nr 1 - arkusz nr 16)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/143/2019  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 29 października 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu Rada Miejska w Strykowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/143/2019  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 29 października 2019 r.

**Rozstrzygnięcie 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 późn. zm.) Rada Miejska w Strykowie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Koźle, 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

### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/318/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Koźle, 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 1RMn, 2RMn, 3RMn występuje istniejąca zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa wymagająca zachowania dla której wprowadzono ustalenia umożliwiające jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania. Podobna sytuacja występuje na terenach 1MW (istniejący budynek wielorodzinny - „dom nauczyciela”), 2U i 1Up i 2Up. Tereny te obejmują istniejącą od dawna zabudowę, w dobrym stanie technicznym, która wymaga zachowania. Na terenie 1Ukr znajduje się budynek kościoła wpisany do rejestru zabytków wraz z plebanią i budynkami gospodarczymi związanymi z funkcjonowaniem wspólnoty wyznaniowej. Tereny 1MW, 1Up i 1MN/U posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną należącą do Gminy Stryków.

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, a dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 2U, 1Up, 1Ukr również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej oraz lokalizowania obiektów i urzędzeń 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. Dla terenów RM, RMn, MN/U, 2U, Up i 2R, 3R ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują lasy lub grunty rolne klasy III.

Plan miejscowy wymagał 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 występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.). Jest to kościół drewniany p. w. św. Szczepana - nr rejestru A/136 z dnia 30 maja 1967 r. oraz dzwonnica drewniana - nr rejestru A/137 z dnia 30 maja 1967 r. Fragment terenu 1ZC obejmuje cmentarz rzymskokatolicki założony w połowie XVIII wieku wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków dla którego określono zasady zagospodarowania wynikające z konieczności ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono 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. Od terenu IZC oznaczono w odległości 50 m i 150 m strefy sanitarne od cmentarza, w których obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowaniu zmarłych. Tereny 2Up i 3R graniczą z lasem położonym poza obszarem objętym planem miejscowym, w związku z tym występują szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

#### 2.5 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy jest sporządzany z uwagi na konieczność powiększenia terenu istniejącego cmentarza i swoim zasięgiem obejmuje strefy sanitarne, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości. Obszar objęty planem obejmuje części miejscowości Koźle o dość zwartej zabudowie ciągnącej się wzdłuż istniejących dróg, w pasach których jest infrastruktura techniczna. Projektowane nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej zwartej zabudowy i nie wymagają konieczności wyznaczania nowych dróg oraz rozbudowy infrastruktury technicznej. Na terenie 2Up zlokalizowana jest szkoła podstawowa do której uczęszczają dzieci z okolicznych miejscowości.

#### 2.6 Prawo własności

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana ustaleń obowiązującego planu wynika z konieczności przeznaczenia działek należących do Gminy Stryków pod powiększenie cmentarza oraz parking (teren 2KS). Realizacja poszerzenia dróg będzie wymagała przejścia części działki przez zarządców dróg.

#### 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 terenami zamkniętymi.

#### 2.8 Potrzeby interesu publicznego

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z konieczności powiększenia terenu cmentarza oraz przeznaczenie pod zabudowę niezabudowanych działek zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium.

#### 2.9 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg i sieć elektroenergetyczna. 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. Obszar objęty planem nie posiada połączenia z siecią kanalizacji sanitarnej.

#### 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 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 XXXVII/318/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Koźle ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 30 sierpnia 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 sierpnia 2019 r. do 5 września 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 września 2019 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 września 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

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 i uwag 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 wyłożeniu 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.

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

Obszar objęty planem przylegają 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.

Potrzeba sporządzenia planu miejscowego dla części wsi Koźle wynika z konieczności powiększenia terenu istniejącego cmentarza. Obszar objęty planem swoim zasięgiem obejmuje strefy sanitarne, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości. Powiększenie obszaru cmentarza i tym samym stref sanitarnych nie wpływa negatywnie na dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości objętych strefami sanitarnymi. Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr XXXVII/318/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Koźle ogłoszono możliwość składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 30 sierpnia 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 sierpnia 2019 r. do 5 września 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 września 2019 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 września 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Projekt planu miejscowego sporządzono wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz 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 zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz usługową stanowią część już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Koźle i są już częściowo zagospodarowane. Wyznaczone tereny przylegają do istniejących dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu samochodowego. Miejscowość ma dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Na terenie IKS zlokalizowana jest wiata przystankowa. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, to jest do wodociągu 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 nie będzie wymagała budowy nowych dróg gminnych o znaczeniu lokalnym. Drogi publiczne przecinające obszar planu są drogami powiatowymi. Jedyne droga wewnętrzna stanowi własność Gminy Stryków i wyznaczona jest w istniejącej granicy działki ewidencyjnej. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Realizacja przeznaczenia określonego w planie może wymagać budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej. W przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, prognozowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć sumę rzędu 655,50 tys. zł a równocześnie wpływy do budżetu gminy osiągną kwotę rzędu 462,51 tys. zł. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na znaczące wpływy z podatku od nieruchomości. 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.