

**UCHWAŁA NR XXV/246/2020
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 7 sierpnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysoki

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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086), w związku z uchwałą Nr XXVI/215/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysoki, 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 Wysoki składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysoki " w skali 1:1000, stanowiącego 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 do uchwały Nr XXVI/215/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysoki.

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

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych powyżej 12° do 45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **lukarnach** – należy przez to rozumieć pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 6) **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;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;

- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzoną zgodnie z obowiązującą normą;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;
- 11) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech piętach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 13) **tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym** – rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne, niepołączone trwale z gruntem i przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć 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 terenu 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) strefy zieleni;

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

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

- 1) teren zabudowy usługowej w zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **U/Z/WS**;
- 2) teren komunikacji - drogi publicznej, oznaczony symbolem: **KDD**;
- 3) tereny komunikacji - ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki oznaczony symbolem: **E**.

§ 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:

- 1) ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejących drzew przydrożnych oraz uzupełnienie nasadzeń drzew przydrożnych, o ile nie kolidują z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz rekultywacji w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu i inwestycji celu publicznego,
 - d) zakaz zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) regulację linii brzegowej istniejących zbiorników wodnych,
 - b) przeniesienie lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) niwelację rzeźby terenu na terenie U/Z/WS.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się tereny komunikacji publicznej jako tereny ogólnodostępne.

§ 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 – wody trzeciorzędowe, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami: U/Z/WS – 5000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 30,0 m,
 - c) 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 terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny komunikacji:
 - a) droga publiczna – klasy dojazdowej: KDD;
 - b) ciąg pieszo-jezdny: 1KDxs, 2KDxs;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu wraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:
 - a) dla terenu U/Z/WS - z ciągów pieszo-jezdnych: 1KDxs, 2KDxs,
 - b) dla terenu E - z ciągu pieszo-jezdnego: 2KDxs;
- 4) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 5) lokalizację stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 2 na każdy obiekt usługowy;
- 6) lokalizację miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 4 i 5 na wyznaczonych do tego celu miejscach:
 - a) dla terenu U/Z/WS – na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych, w garażach wolno stojących lub wydzielonych halach garażowych,
 - b) dla dróg publicznych – na parkingach naziemnych zewnętrznych.

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, 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 stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²,
 - d) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,

- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
 - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - l) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych poza terenem oznaczonym symbolem E jako obiektów wbudowanych w istniejącą i projektowaną zabudowę lub jako słupowych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zieleni, w tym:
 - a) budynki administracyjne i usługowe,
 - b) budynki gospodarczo – garażowe,
 - c) budynki socjalne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tymczasowe obiekty usługowo – gastronomiczne,
 - c) miejsca parkingowe,
 - d) urządzenia sportowe,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) wody powierzchniowe – zbiorniki wodne;
- 3) zakaz lokalizowania usług oświaty, zdrowia, związanych z lokalizacją budynków na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży;
- 4) lokalizację budynków w formie wolno stojącej;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy w granicy działek sąsiednich położonych poza terenem U/Z/WS;
- 6) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) wysokość:
 - a) budynku usługowego, administracyjnego, socjalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, tj.: w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 10,0 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 7,0 m,
 - b) pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna tj. w przypadku zastosowania dachu stromego nie więcej niż 5,5 m, natomiast w przypadku zastosowania dachu płaskiego – nie więcej niż 3,5 m,
 - c) obiektów budowlanych innych niż budynki – nie więcej niż 10,0 m;

- 11) geometrię dachu – dach płaski lub dach stromy, jedno-, dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie główne połacie dachowe o jednakowym nachyleniu;
- 12) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) w obrębie jednej inwestycji spójne architektonicznie wykończenie wszystkich budynków,
 - b) w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych) oraz ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw szarej, czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 14) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4-6;
- 15) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 3.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 11,5 m do 13,5 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) co najmniej jednostronny chodnik;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - a) dla terenu 1KDxs – od 3,0 m do 7,5 m,
 - b) dla terenu 2KDxs – 8,0 m;
- 3) dla terenu 2KDxs lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej wolno stojącej lub słupowej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,7;
- 6) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;
- 7) geometrię połaci dachowych: dowolną;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 3.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

1) dla terenu: U/Z/WS – 8%;

2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

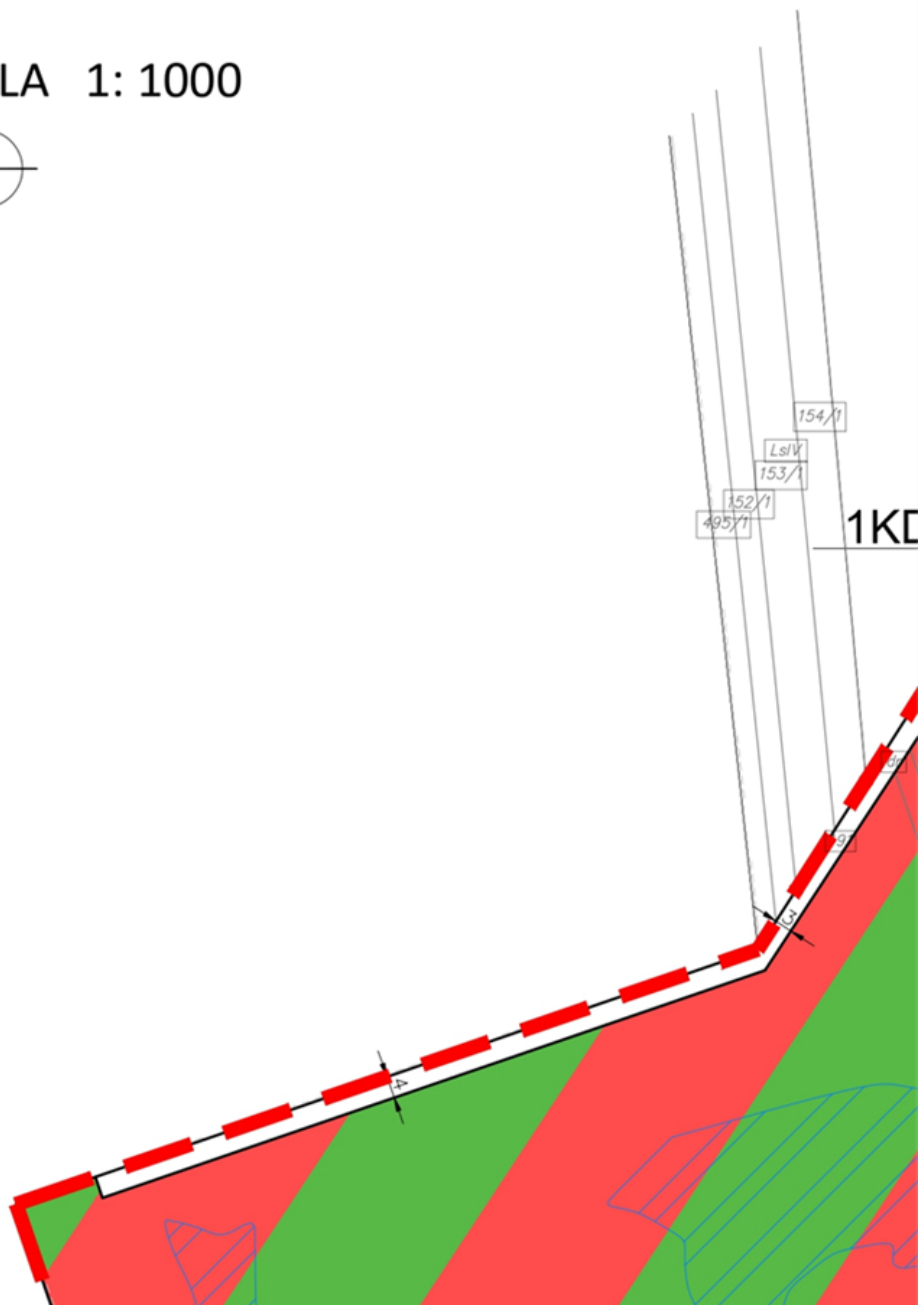
Rysunek planu

1

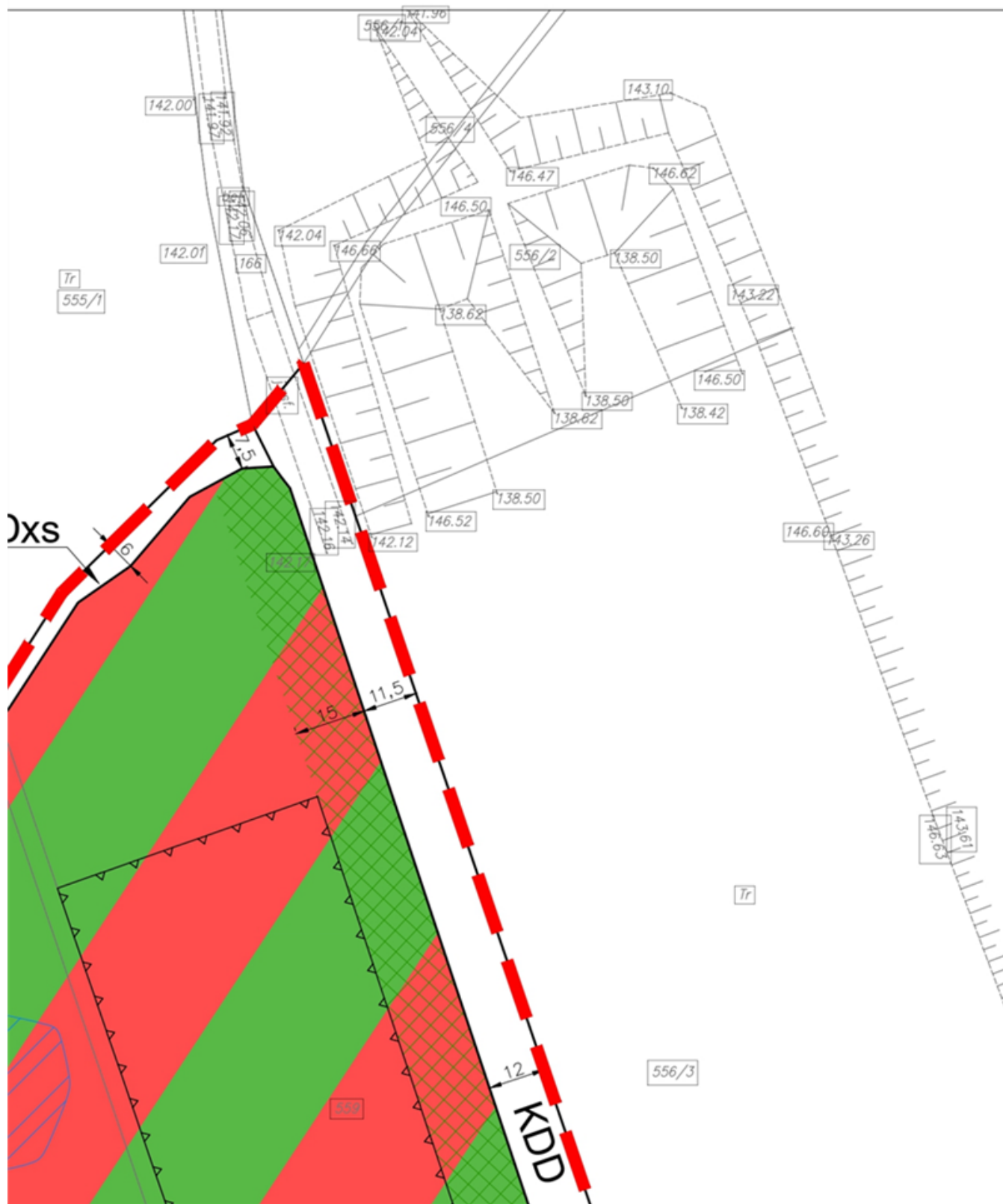
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPO GMINY STRYKÓW NA C

RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 1000

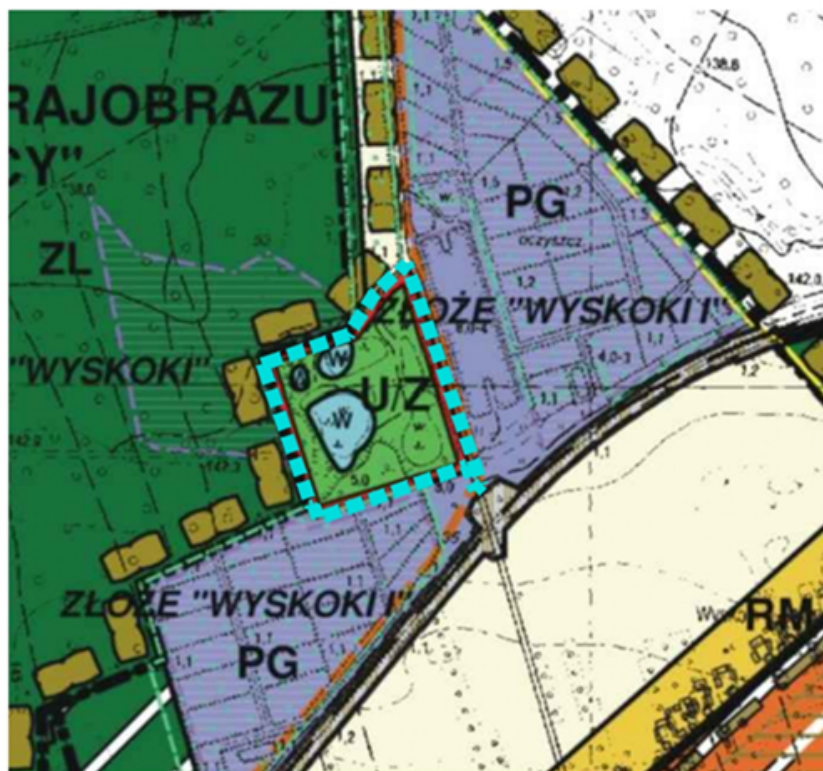


OBSZARZE WSI WYSKOKI



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ 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

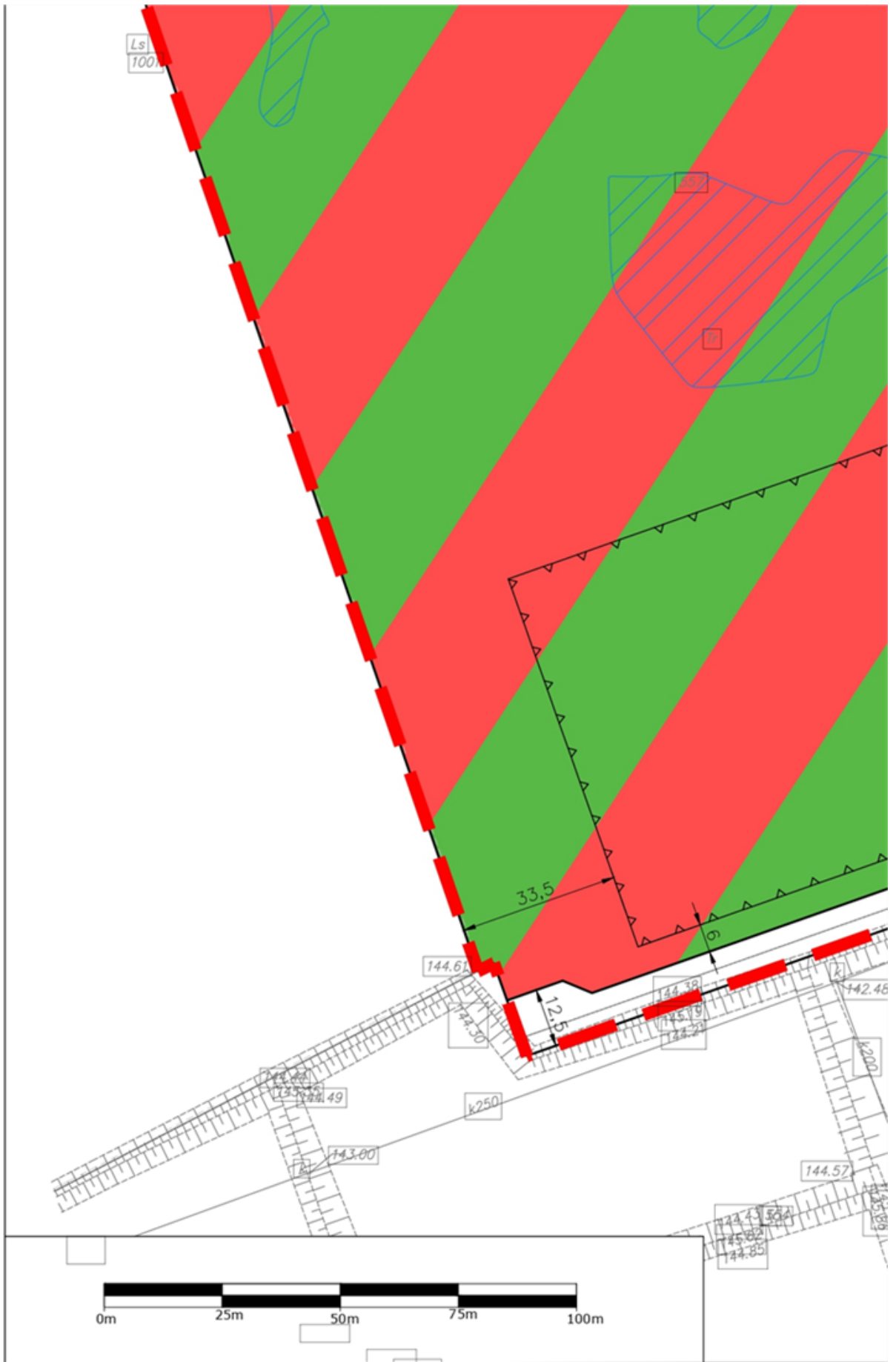
■■■■■■■■ GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

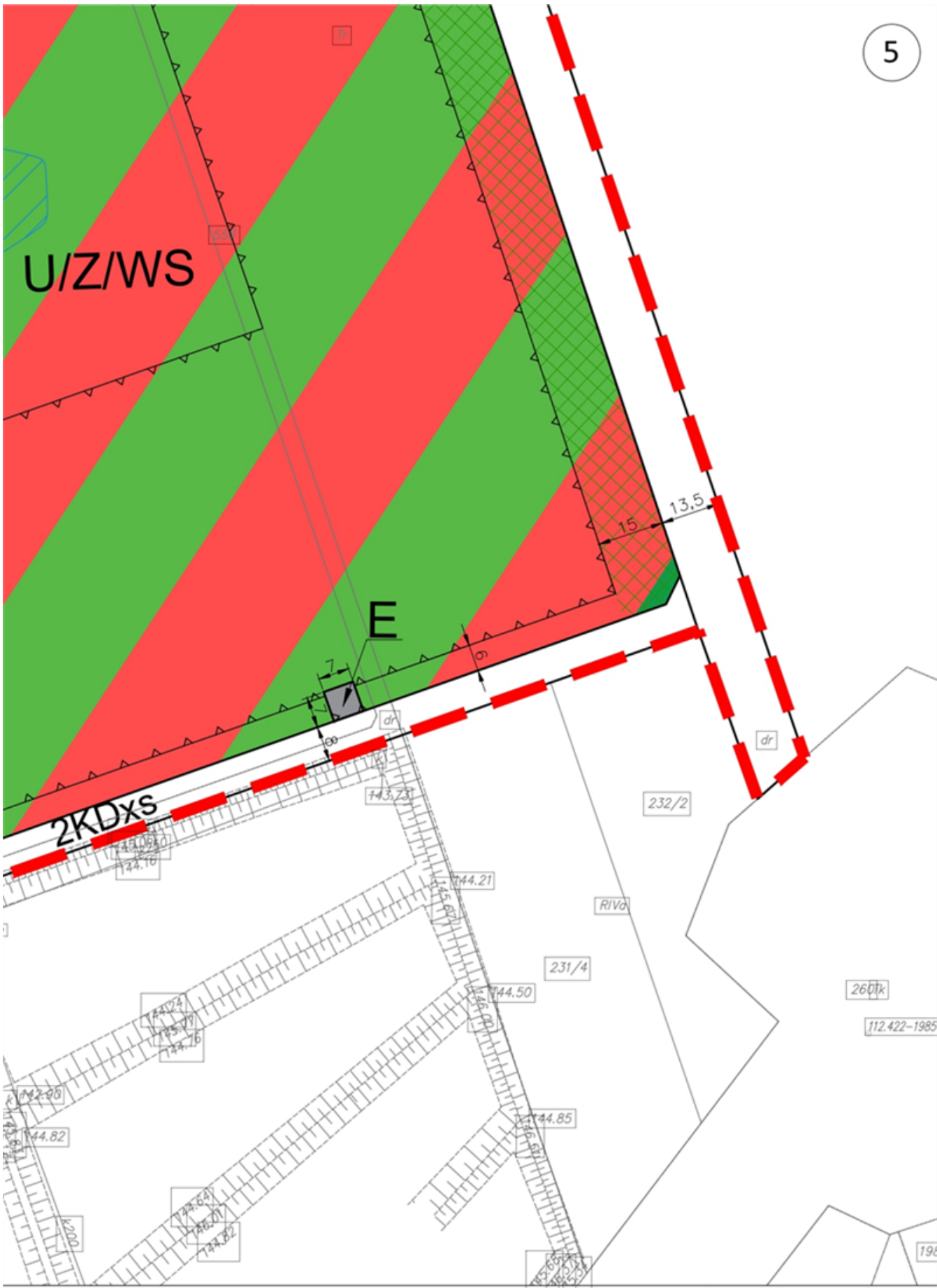


OZNACZENIA DO RYSUNKU STUDIUM:

- | | | |
|---|--|---|
| GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE | KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO | KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTURALNEGO |
| ■■■■■■ GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA I GMINY | ■■■■■■ AUTOSTRADA (A/LAD) | ● OBIEKTY I TERENY WSPANE DO REJESTRU ZABYTKÓW |
| ■■■■■■ GRANICE SOLECTW | ■■■■■■ DROGI I ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONOGO | ● OBIEKTY I TERENY WSPANE DO EVIDENCJI ZABYTKÓW |
| ■■■■■■ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZELICZENIU | ■■■■■■ DROGI I ULICE GŁÓWNE | ● OBIEKTY I TERENY WSPANE DO EVIDENCJI ZABYTKÓW |
| ■■■■■■ TERENY ZAKAZANE | ■■■■■■ DROGI I ULICE ZWYCZAJNE | ● OBIEKTY I TERENY WSPANE DO EVIDENCJI ZABYTKÓW |

4





KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY

WYKORZYSTANIE PRZESTRZENI MIASTA - GMINY

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA SZCZEGÓLNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELKOPŁOCHOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORÓDZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORÓDZINNA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA REZYDENCJONALNA
- ZABUDOWA REKREACJI I REZYDENCJONALNA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI NA ODCIELE
- ZABUDOWA USŁUG SPORTOWEJ I REKREACJI
- TERENY PRODUKCYJNE
- ZABUDOWA PRODUKCYJNA, BIŁADY, MAGAZYNY, USŁUGI
- ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA
- TERENY EKSPLOATACJI POMIAROWYCH
- OBSŁUGA KOMUNIKACJA SĄMOCHOZOWEJ
- KOMUNIKACJA KOLEJOWA
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ URZĄDZENIA GOSPODARWI WODNO-ENERGETYCZNEJ I GAZOWEJ
- TERENY ZIELENI I WÓD
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZN - OMIĘTANIE
- ZN - ORODZY DOZAKŁONE
- LASY
- DOLESIENIA
- ZIELEŃ NATURALNA
- WODY ŚRODLADNE
- TERENY WYKORZYSTANE ROLNICZO
- GRUNTY ROLNE (POLA UPRAGNE, PASTWISKA)
- ZABUDOWA ZAGOSPODAROWANIA
- KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW ZUBRAMKOWANYCH
- TERENY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI I REHABILITACJI
- KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW NIEZUBRAMKOWANYCH
- PROJEKTOWANE TERENY ROZWOJOWE O RÓŻNYCH FUNKCJACH DO CELU REALIZACJI DOŁOŻONEGO ZAGOSPODAROWANIA (WYKORZYSTANIE ROLNICZE)
- TERENY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA PROCEDURY ZMIANY CEEPOWEJ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE I GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE
- TERENY ROZWIJAJĄCE SIĘ WŁEPIE W PROJEKcie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA STRYKÓW I WŁEPIE OBSZĘCI NIE WYKORZYSTANE W MIEJSCOWYM PLANIE WSKAZANE DO OBSZĘCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- DROGI I ULICE LOKALNE
- DROGI I ULICE DOJAZDOWE
- POSTŁADKOWA ŁĄCZNIKA DROGOWA
- SYMBOL SKORZYSTANIA DLA PODZIEMNEGO BIZ POLACZENIEM NIE PRZESZKADZAJĄCYM O PODZIEMNYCH KABELACH FORMY DROGI
- RONDRO
- KOLEJ DUZYCH PRĘDKOŚCI PODWA WYKONAN ŁÓDZI WARSZAWA PRZEBIEG WARIANTOWY WYMAĞAJĄCY POTWIERDZENIA
- STACJE LÓDZIŃSKIE KOLEJ AGLOWANICZNEJ
- PONADREGIONALNE SZLAKI TURYSTYCZNE
- SZLAK ULTERAKI - SĄMOCHOZOWY
- SZLAK KOŃSKI - SĄMOCHOZOWY
- REGIONALNE SZLAKI TURYSTYCZNE
- SZLAK PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH WŁEWÓCZYNA LÓDZKIEGO - KOŃSKI
- LÓDZIŃSKIE SZLAKI KONNY
- KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZESTRZENNEGO
- FRAGMENTY OBSZARÓW I OBIEKTÓW OBLĘTE PRZYRODNICZE, OCHRONA, ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY
- GRANICA REZERWATU "STRUGA DOBIESZOWSKA"
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIENIEŃ LÓDZIŃSKICH
- GRANICA DRUGIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIENIEŃ LÓDZIŃSKICH
- OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY SZCZĘPNORÓWIE I KOWALSKIEJ WŁÓDZI (OBSZAR NATURA 2000)
- POLNOG PRZYRODY - Istniejące i planowane pomniki przyrody w tym regionie
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE "ODŁOŻENIE GEOLOGICZNE W NIEŚKAWIE KÓŁÓW"
- GRANICE UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
- 1. UŻYTEK EKOLOGICZNY NR 1
- 2. UŻYTEK EKOLOGICZNY NR 2
- 3. UŻYTEK EKOLOGICZNY NR 3
- 4. UŻYTEK EKOLOGICZNY NR 4
- 5. UŻYTEK EKOLOGICZNY NR 5
- 6. UŻYTEK EKOLOGICZNY NR 6
- 7. UŻYTEK EKOLOGICZNY NR 7
- FRAGMENTY OBSZARÓW I OBIEKTÓW OBLĘTE PRZYRODNICZE, OCHRONA, PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY
- GRANICE OBSZARÓW OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU "WÓDZI I MLECZYCY" (Bambury JARNO)
- GRANICE OBSZARÓW OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU "SOLNOKÓŁO - PĄDZKOWSKI"
- DZIAŁANIA PROPONOWANE DO OBSŁUGI STATUSEM POMNIKA PRZYRODY
- GRANICE UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH
- 1. "TOPONIMOWY REZERWAT"
- 2. "ZŁODA W DOBRZE"
- 3. "STAJAN POD WĄKAZEWKAMI"
- 4. "BAGNO W ŁUGACH"
- 5. "TOLNA MIEJSCOWOŚĆ"
- 6. "ZŁODA OBLĘTE PARCELLE"
- 7. "ZŁODA OBLĘTE PARCELLE"
- GRANICE ZBIORNIKÓW PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWYCH
- "MIEJSCOWOŚĆ NAD WRÓCZKĄ"
- "PRAKOBRAZI DOBRA - KONNY"
- "TOLNA DOŁNE - WRÓCZYCY"
- "BAGNA I STAJAN W WÓLU BŁĘDOWEJ"
- INNE ELEMENTY WŁO PLANU OCHRONY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIENIEŃ LÓDZIŃSKICH
- UTRZYMANIE CIĄGŁOŚCI KORYTARZA EKOLOGICZNEGO
- PRZEPUSTY KORYTARZY EKOLOGICZNYCH POD TRASAMI KOMUNIKACYJNYMI

- PARK
- PROJEKTOWANE STREFY OCHRONY
- STREFA OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU MIEJSKIEGO
- STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- OBSZAR I OBIEKTY WSKAZANE DO OBSZĘCI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- PROJEKTOWANY PARK KULTUROWY "SZLAKEM KODOLÓW ODKRYWACZY W REJONIE ZŁODZI"
- OBSZAR OBLĘTY
- OBLĘTY DOŁYNE
- OBSZAR EKOLOGICZNY
- ISTNIEJĄCE OBLĘTY I ZBIORNIKI WODNE
- ZBIORNIK WODNY (powyżej 5 ha) PRZEWIDZIANY DO BUDOWY LUB MODERNIZACJI wg Wzrostowego Programu Miast Rezerwy
- "ZŁODI"
- "MIEJSCOWOŚĆ"
- "WRÓCZYCY"
- "WRÓCZYCY"
- ZBIORNIK WODNY (powyżej 5 ha) PRZEWIDZIANY DO BUDOWY LUB MODERNIZACJI wg Wzrostowego Programu Miast Rezerwy
- STREFA POTENCJALNEGO ZAGROZENIA POWODZI
- TERENY ZMIŁOKOWANE
- GRANICE TERENÓW OGRNICZONYCH I OBSZARÓW OGRNICZONYCH
- "WIELKIE WŁO"
- "WRÓCZYCY"
- "TRZYBARNA WŁO"
- "ZŁODZIŃSKIE WŁO"
- OBSZARY LOKALIZACJONALNYCH ŹRÓD SUROWCÓW MINERALNYCH
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV, 110 kV
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- RELACJA STRYKÓW - JARNO
- ISTNIEJĄCY SAZIĄGI WYKOSNE OBLĘTY
- PERSPEKTYWICZNY SAZIĄGI WYKOSNE OBLĘTY
- wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa
- STACJE REDUKCYJNO - POMIAROWE I STOPNI
- PROJEKTOWANA
- REPERKTYWICZNA
- wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa
- PLANOWANY BUDOWA DO TRANSPORTU CO2 - ORIENTACYJNY PRZEBIEG

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU:

- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLADOWYCH
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- TEREN KOMUNIKACJI - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI - CIĄG PIESZO-JEZDNY

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- STREFA ZIELENI

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ZBIORNIKI WODNE

CAŁY OBSZAR W GRANICACH PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU: GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 402 "STRYKÓW"

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXV/246/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysokoki

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,35 ha, w skład którego wchodzi tereny części wsi Wysokoki. Teren ten jest ograniczony od zachodu lasami, a od wschodu drogą publiczną.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVI/215/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysokoki.

3. W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2019 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: U/Z – tereny zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni na działce (w tym usługi publiczne: służba zdrowia, opieka społeczna, oświata i wychowanie, rekreacja).

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. 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 Wysokoki”,

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

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysokoki 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 zastosowane 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 13 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 5 kwietnia 2018 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 17 marca 2020 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 25 marca 2020 r. do 15 kwietnia 2020 r., dyskusji publicznej w dniu 2 kwietnia 2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 30 kwietnia 2020 r., przy czym ze względu na wprowadzony stan epidemii oraz w ramach przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się wirusa COVID-19, wyłożenie wraz z dyskusją publiczną zostały odwołane.,

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 26 maja 2020 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 3 czerwca 2020 r. do 3 lipca 2020 r., dyskusji publicznej w dniu 2 lipca 2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 17 lipca 2020 r.,

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 Wysokoki w ustawowym terminie wpłynęło 18 pism od instytucji, z czego 12 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu 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.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podjęto ustaleń ze względu na nie występowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. 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. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Miejskowy 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 usługowe. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysokoki, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków obejmującej teren zlokalizowany w miejscowości Wysokoki jest określenie rozwiązania urbanistycznego terenu, przeznaczonego w zmianie Studium pod usługi z dużym udziałem zieleni na działce (w tym usługi publiczne: służba zdrowia, opieka społeczna, oświata i wychowanie, rekreacja), uwzględniając równocześnie wnioski potencjalnych inwestorów.

W planie określono dla terenu szczegółowe i optymalne rozwiązania funkcjonalno – przestrzennych, w tym zasady obsługi komunikacyjnej. Jednocześnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dostosuje sposób zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych, zapewniającego trwałość procesów i odnawialność zasobów przyrodniczych.

Miejskowy plan obejmuje w większości tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje usługowe.

10. Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie „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.” Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysokoki jest jednym z tych planów miejscowych, a zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju oraz dostosowania do potrzeb gminy.

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynie 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 Wysokoki”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny

ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

12. 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.

13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Wysoki 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, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych było uzasadnione.