

Projekt

z dnia 30 lipca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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 VIII/74/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r., częściowo zmienionej uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Strykowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono uwag.

§ 2.1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak wykusze, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku 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;

- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach planu o tym samym przeznaczeniu a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy oraz przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) strefa zieleni;
- 7) strefa ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 2) teren usług kultury, oświaty i sportu, oznaczony symbolem **UKS**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZR**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 5) tereny dróg publicznych: tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające:

- 1) tereny ulic dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD, jako przeznaczonych na drogi publiczne;
- 2) teren usług kultury, oświaty i sportu 1UKS, jako przeznaczonego na szkoły publiczne, samorządowe instytucje kultury, publiczne przedszkola, obiekty sportowe.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

§ 5. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się możliwość budowy obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz utrzymaniem czystości i porządku na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów ulicjazdowych;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu – nieprzekraczająca 70,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska; ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych;
- 4) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachów i nachylenia połąci dotyczą dachu nad główną bryłą budynku; nie dotyczą dachów nad drugorzędnymi bryłami budynku oraz zadaszeń elementów budynku m.in. takich jak: lukarny, wieżyczki, balkony, tarasy, wykusze, oranżerie,
 - b) nakazuje się stosowanie ujednoczonych materiałów wykończeniowych budynków na działce budowlanej,
 - c) w zakresie kolorystyki budynków:
 - nakazuje się stosowanie ujednoczonej kolorystyki budynków na działce budowlanej,
 - na dachach zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów oraz koloru zielonego, niebieskiego i fioletowego,
 - na powierzchniach ścian elewacji tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie jasnych pastelowych kolorów; dopuszcza się zastosowanie intensywnych kolorów na nie więcej niż 30% powierzchni ścian elewacji; drewno, cegła licowa i kamień mogą być stosowane w ich naturalnych kolorach;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) określonego w pkt 5 wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,

- b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - uzbrojenia terenu, w tym dróg,
 - poboru wód podziemnych oraz wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
 - zabudowy usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy,
 - parkingów i zespołów parkingów,
 - gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z uwzględnieniem zabudowy mogącej powstać na terenach zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 5) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 7) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
- a) dla całego obszaru położonego w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 402 „Zbiornik Stryków” obowiązuje gospodarowanie wodami oraz ich ochrona poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz gospodarowania wodami,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,
 - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 8) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 9) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
- a) respektowanie zakazu pkt 2 lit. d,
 - b) respektowanie zakazu §13 pkt 2 lit. a.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej stwierdza się, iż w obszarze nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej; w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego, nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych – tereny ulic dojazdowych 1KDD-3KDD; dla przestrzeni publicznych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustalenia pkt 3;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, m.in. poprzez:

a) w rejonie przejść dla pieszych:

- obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,8 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
- wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
- wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,

b) obowiązek zachowania w przestrzeni chodnika pasa o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m wolnego od przeszkód, które mogłyby utrudniać poruszanie się osób niewidomych oraz niepełnosprawnych ruchowo.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym:
 - a) dla lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustalenia pkt 4 lit. d,
 - b) dla lokalizacji budynków w stosunku do budynków na sąsiednich działkach budowlanych obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa; nowe budynki na działce budowlanej nakazuje się sytuować przyjmując, że nie mogą one powodować przesłaniania okien budynku, który będzie usytuowany na sąsiedniej działce budowlanej w odległości 4,0 m od granicy działki budowlanej;
- 4) w stosunku do budynków istniejących:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, w tym z zachowaniem ich funkcji, zgodnie z wskaźnikami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonymi w planie,
 - b) przy rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów oraz wysokości budynku niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone w planie linie zabudowy nieprzekraczalne, przy czym rozbudowa nie może powodować zbliżenia budynku do linii rozgraniczających tereny dróg publicznych; ograniczenie nie dotyczy docieplenia budynków,
 - d) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m; nadbudowa i rozbudowa musi respektować wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. Wymogów w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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 nie ustala się – nie występują w obszarze.

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

- 1) w obszarze nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustaleń w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości; do podziałów nieruchomości mają zastosowanie wyłącznie wymogi w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów obowiązują warunki kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wyznacza się granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o szerokości po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, w których zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew, z wyjątkiem drzew owocowych osiągających wysokość 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w pkt 2, związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV; w przypadku likwidacji lub skablowania linii nie mają zastosowania.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dla obsługi obszaru oraz powiązania z układem zewnętrznym wyznacza się tereny ulic dojazdowych KDD.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkańców – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla pracowników – 1 miejsce na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla użytkowników obiektów usługowych (klientów) w wieku 18 lat i starszych:
 - szkół średnich: 1 miejsce na 40 uczniów na zmianę,
 - szkół pomaturalnych i szkół wyższych: 1 miejsce na 10 uczniów lub studentów na zmianę,
 - sportu: 1 miejsce na 10 użytkowników lub 10 miejsc na widowni,
 - pozostałych usług: 1 miejsce na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt lub lokal;
- 2) na każde 4 miejsca do parkowania samochodów osobowych nakazuje się urządzić 1 miejsce dla rowerów.

4. Ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem ust. 7, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi nie więcej niż 15;
- 2) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40;

3) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;

4) 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

5. Przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania stosuje się matematyczne metody zaokrąglania.

6. Miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

7. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy lub rozbudowy,
- b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu na terenach dróg publicznych – terenach ulic dojazdowych KDD wyznaczonych na rysunku planu,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy nieprzekraczalną, w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenach dróg publicznych – terenach ulic dojazdowych KDD,
- d) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem; zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych; lokalizacja urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych musi respektować wymogi §7 pkt 9,
- e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a - d;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę oraz zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
- c) obowiązek budowy sieci o parametrach umożliwiających jej wykorzystanie dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych; rozwiązania indywidualne dopuszcza się do stosowania wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, gospodarowania wodami oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnych: Ø150 mm,
 - ciśnieniowych: Ø60 mm;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalną średnicę przewodów kanalizacji deszczowej: Ø150 mm,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania; obowiązuje odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-h:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - d) możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych poza działkę budowlaną do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych lub ziemi, przy czym przy odprowadzeniu wód z działek budowlanych zlokalizowanych na terenie usług kultury, oświaty i sportu IUKS ustala się obowiązek ograniczenia dynamicznego spływu wód poprzez realizację zbiorników retencyjnych, dopuszcza się wykorzystanie zbiorników retencyjnych lokalizowanych na terenie IZR,
 - e) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg: do ziemi na tereny nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) obowiązek, przed odprowadzeniem, podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - h) dopuszcza się wykorzystanie cieką zlokalizowanego na terenie IWS jako odbiornika wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) nakaz budowy sieci o parametrach zapewniających możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - c) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: Ø32 mm,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) możliwość budowy sieci ciepłej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania sprawności cieplnej, minimalne wymogi sezonowej efektywności energetycznej oraz wielkości emisji zanieczyszczeń określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych, na wydzielonych działkach budowlanych o wymiarach nie mniejszych niż 6 m x 5 m, z bezpośrednim dostępem do drogi,

- d) nie wprowadza się szczególnych warunków dla lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,
 - e) wyznacza się granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3,
 - f) dopuszcza się skablowanie lub likwidację linii, o której mowa w lit. e; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenia §13 pkt 2 nie mają zastosowania;
- 8) w zakresie energetyki odnawialnej:
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu, zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW,
 - c) na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających odbierany przez ptaki i owady efekt lustra wody;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w łącza z sieci telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń §7 pkt 2 lit. d.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązuje przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, zgłoszenie, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, do właściwych organów odpowiedzialnych za bezpieczeństwo ruchu lotniczego:
 - a) wojskowego – lokalizacji obiektów o wysokości 50 m i większej,
 - b) cywilnego – lokalizacji obiektów o wysokości 100 m i większej;
- 2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w §15 pkt 2;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z warunkami określonymi w §14 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.

§ 18. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** oraz terenu usług kultury, oświaty i sportu **UKS**: 8%;
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MW** i **2MW**, ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi lokalizowane w lokalach wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) usługi lokalizowane w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 5) na terenie 1MW dościa i dojazdu do terenu 1ZR

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%, przy czym na terenie 1MW w części zlokalizowanej w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: 60%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 5) liczby kondygnacji podziemnych nie ogranicza się;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800,0 m².

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, iż tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów ulic dojazdowych KDD bezpośrednio lub poprzez teren 1UKS;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-6.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

§ 20.1. Dla terenu usług kultury, oświaty i sportu, oznaczonego symbolem 1UKS, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury, publicznych przedszkoli, opieki nad dziećmi do lat 3, obiektów i urządzeń sportowych, uczelni wyższych; dościa i dojazdu do terenu 2MW oraz 1ZR.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 1,6;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, przy czym w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: 60%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: 2,
 - b) w pozostałej części terenu: 4;
- 5) liczby kondygnacji podziemnych nie ogranicza się;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: 13,0 m,
 - b) w pozostałej części terenu: 15,0 m;
- 7) dachy o nachyleniu nieprzekraczającym 40°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500,0 m²;
- 9) w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków oraz wiat i zadaszeń,
 - b) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń zieleni wielopiętrowej o funkcji izolacyjnej,
 - c) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu, w tym kontenerowych stacji transformatorowych, przepompowni, oraz urządzeń i obiektów sportowych lub rekreacyjnych, ścieżek rowerowych i chodników.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, iż teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu wyłącznie z przylegających terenów ulic dojazdowych 2KDD i 3KDD;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-6.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

§ 21. 1. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1ZR**, ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zieleni o charakterze naturalnym;
- 2) ciek i zbiorniki wodne;
- 3) zbiorniki retencyjne lub retencyjno-infiltracyjne;
- 4) urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia służące edukacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią o charakterze naturalnym;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;

- 3) powierzchnia zajęta pod urządzenia sportowo-rekreacyjne nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może ograniczać dostępu do cieków na terenie 1WS.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się, iż teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą z pasem drogowym istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przyległego terenu ulicy dojazdowej 1KDD lub z innych terenów dróg publicznych poprzez dojścia i dojazdy na terenach 1MW i 1UKS;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów – potrzeby nie występują.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

§ 22. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem 1WS, ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego cieków;
- 2) dopuszcza się budowę drogi, w tym związanych z nią obiektów, na przedłużeniu terenu ulicy dojazdowej 1KDD;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się, iż teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – obsługa komunikacyjna terenu z przyległego terenu ulicy dojazdowej 1KDD lub z innych terenów dróg publicznych poprzez dojścia i dojazdy na terenie 1ZR.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

§ 23. 1. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD – 3KDD, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:
 - a) 1KDD – od 9,0 m do 33,2 m,
 - b) 2KDD – od 12,0 m do 16,0 m,

- c) 3KDD – od 0,0 m do 34,6 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zakaz bezpośredniego powiązania terenu 3KDD z drogą krajową nr 14 położoną poza obszarem;
- 5) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod ulice zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

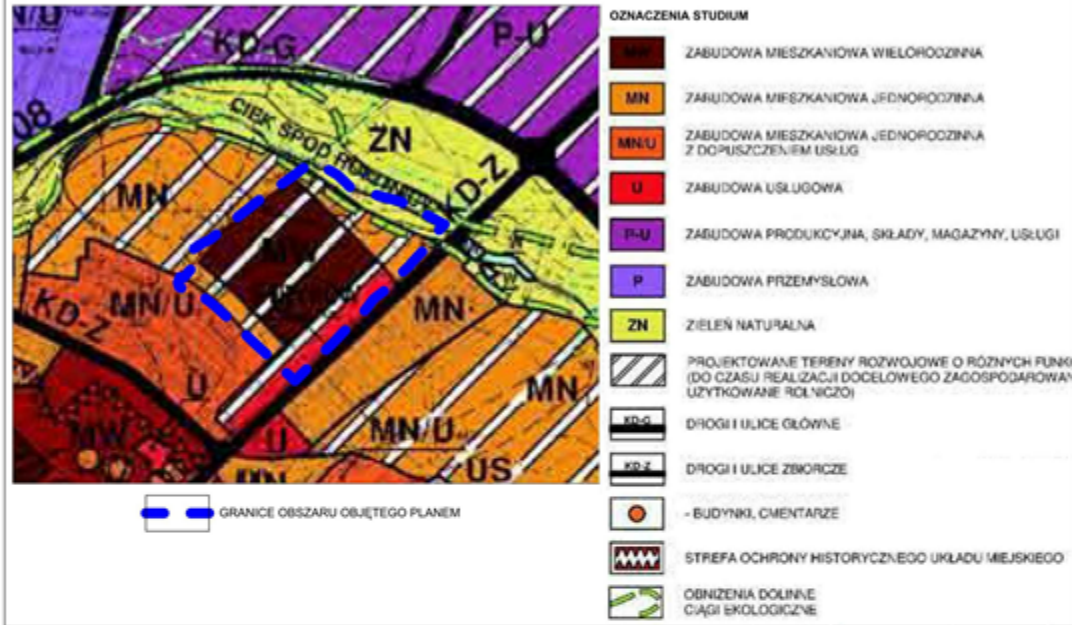
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY S
 - RYSUNEK STUDIUM
 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA
 UCHWAŁA NR XLI/312/2013 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2013 R. Z PÓŹNIEJSZYM



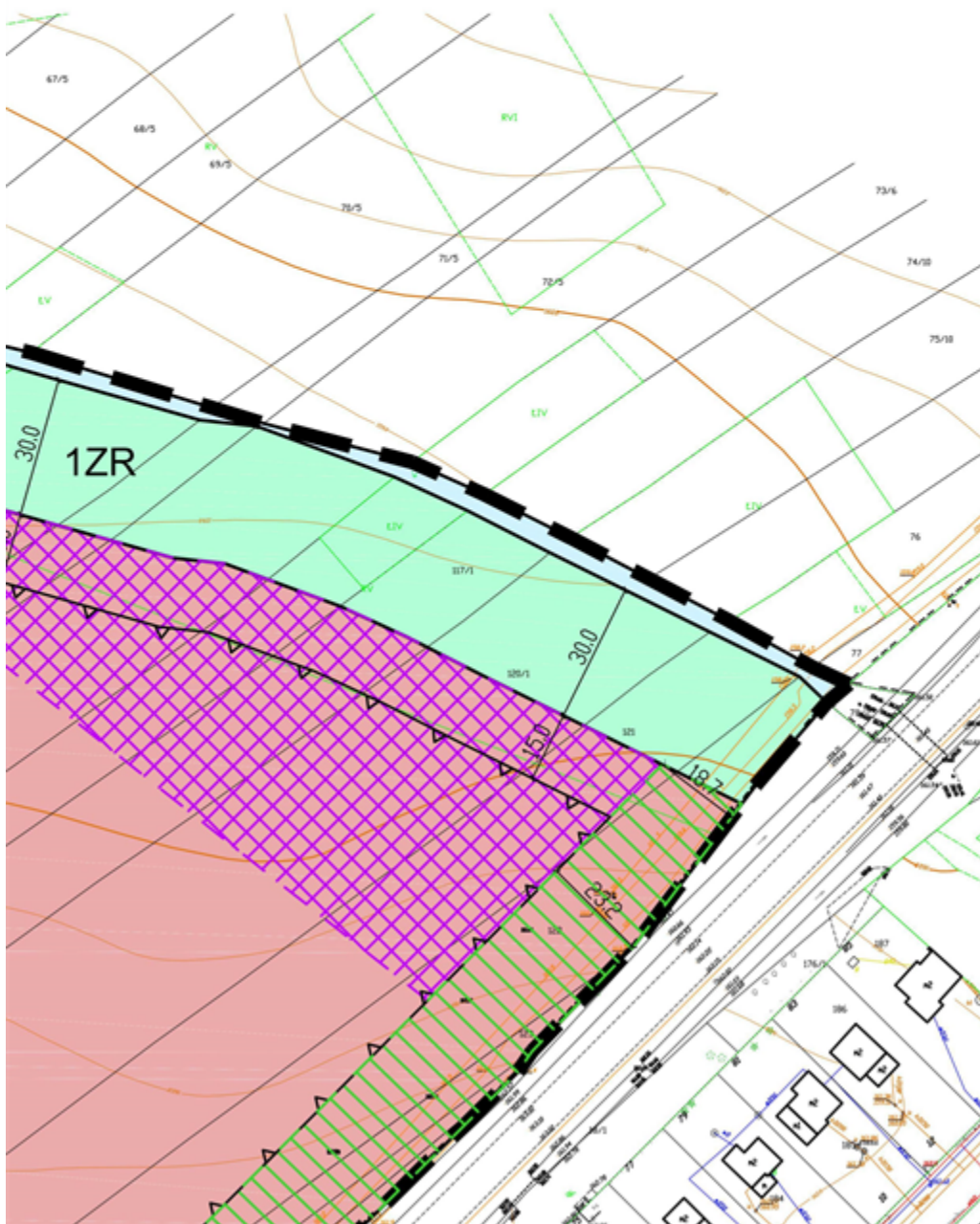
TRYKÓW
I ZMIANAMI

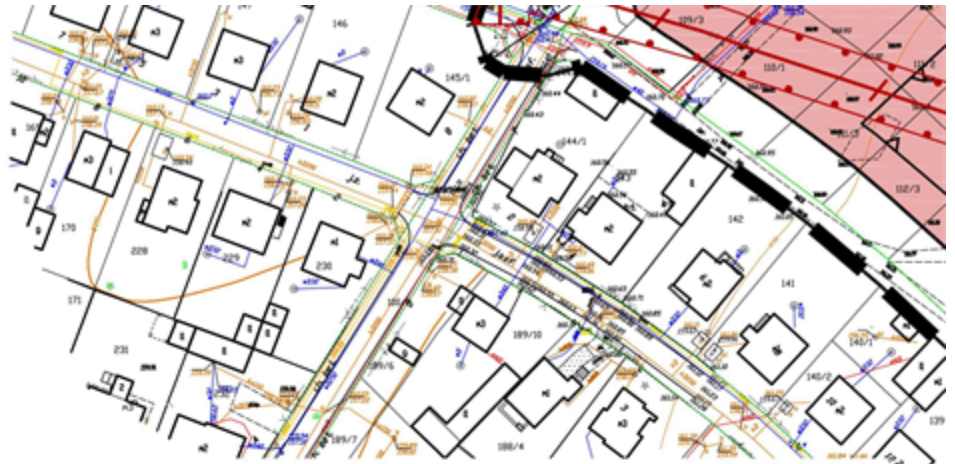


MIEJSCOWY PLAN DLA CZĘŚCI OBS RYSUNEK PLANU



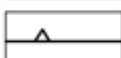

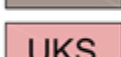
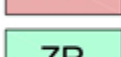

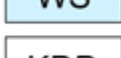






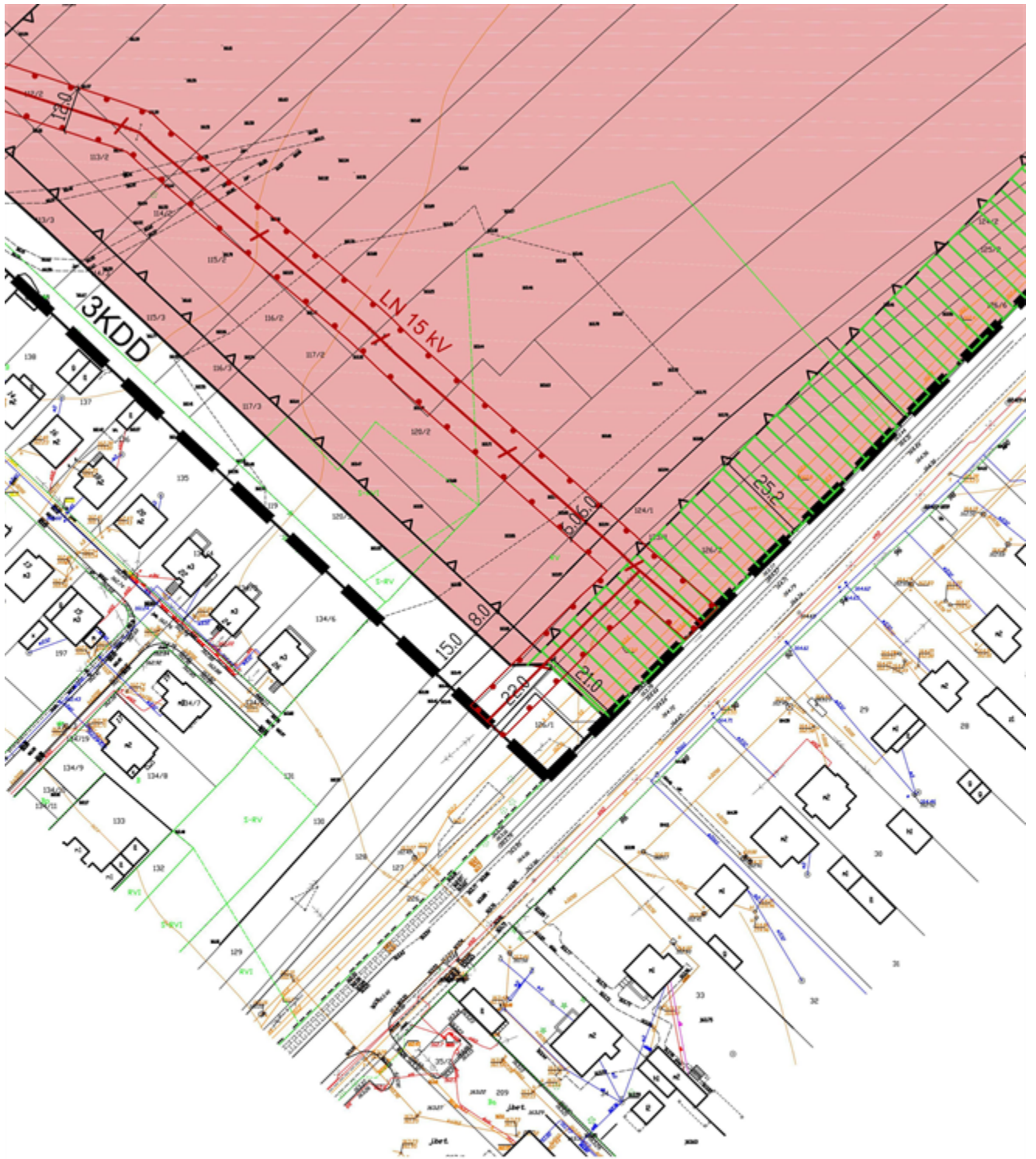
N ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZARU MIASTA STRYKOWA

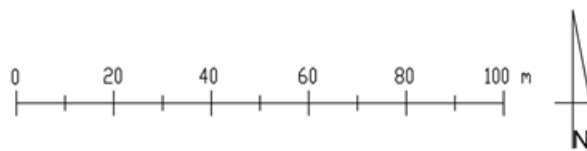
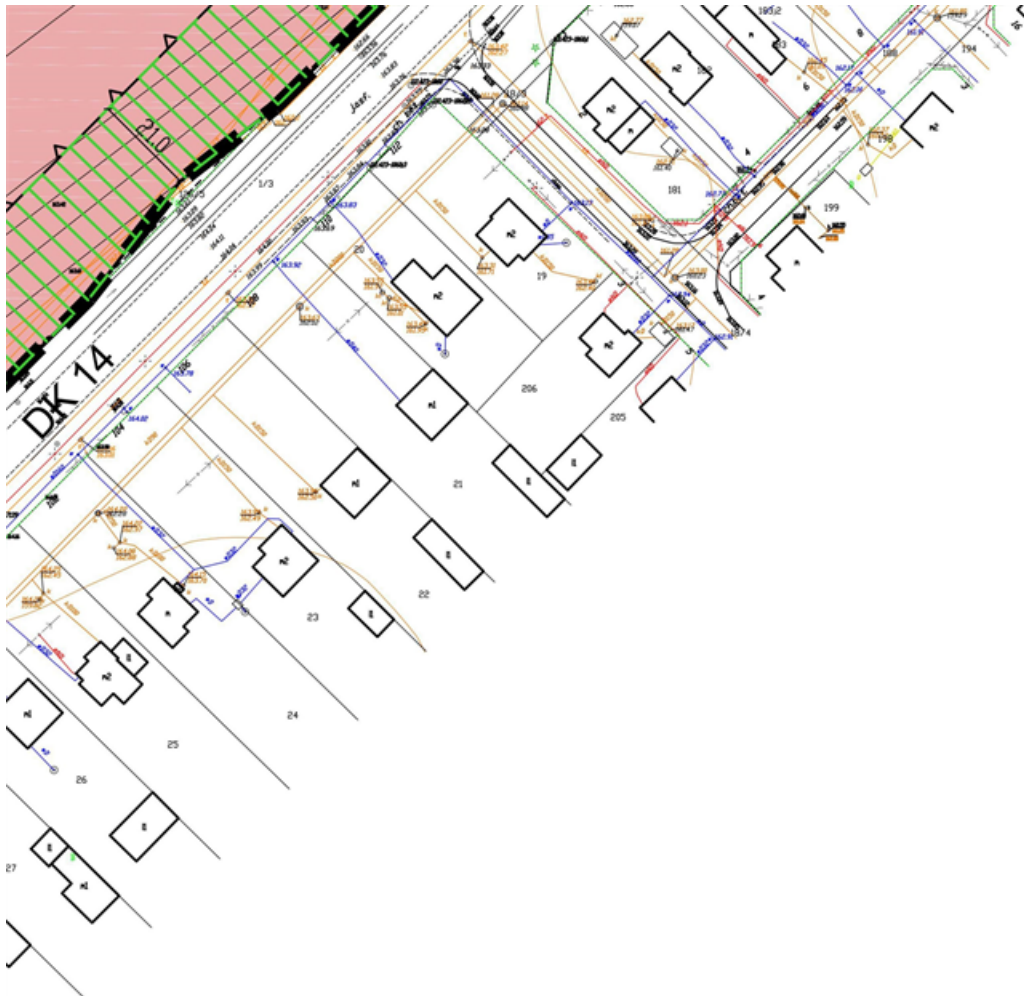




OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE


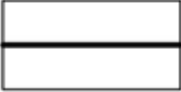
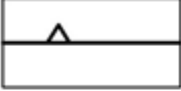









	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN USŁUG KULTURY, OŚWIATY I SPORTU
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	GRANICE STREFY BEZPIECZEŃSTWA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
	STREFA ZIELENI
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV





Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem
urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej
z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego powiatu zgierskiego.
Licencja nr 6642.2691.2019_1020_P

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN USŁUG KULTURY, OŚWIATY I SPORTU
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	GRANICE STREFY BEZPIECZEŃSTWA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
	STREFA ZIELENI
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Strykowa, 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm)

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu.

§ 2. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem, którego realizacja należy do zadań własnych gminy, tworzony jest przez tereny dróg publicznych: tereny ulic dojazdowych 1KDD–3KDD. Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji obejmować będzie wykup gruntów pod budowę dróg publicznych wraz z urządzeniem nawierzchni jezdni i chodników oraz oświetlenia.

Miasto poniesie także wydatki z tytułu konieczności zapewnienia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej tj. wodociągów oraz kanalizacji.

Przedmiotowy obszar i jego najbliższe sąsiedztwo częściowo wyposażone są w sieci telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i gazowe. Zakłada się, iż rozbudowa pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, innych niż sieć wodociągowa i kanalizacyjna, będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy miasta lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz wymogami przepisów odrębnych.

§ 3. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;

- b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju miasta.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Strykowie z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Strykowie podjęła uchwałę Nr VIII/74/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa*.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jaki na terenach z nim sąsiadujących;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ograniczeń w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi; wyznaczenie terenu zieleni naturalnej, strefy zielni oraz strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego; zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze Planu;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. *o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (Dz. U. poz. 1696) – poprzez ustalenie: obowiązku stosowania uniwersalnego projektowania w rozumieniu ww. ustawy, zasad ochrony środowiska, wskazanie do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w Planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, obowiązek urządzenia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczenie terenu zieleni naturalnej oraz strefy zielni;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez rozwój zagospodarowania, w tym z wykorzystaniem działek miejskich na cele publiczne;

7)prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak

najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym potrzebami publicznymi i wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – wprowadzono ustalenia w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie wymagań kształtowania przestrzeni publicznych, zasad rozwoju infrastruktury technicznej oraz wyznaczenia terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym terenu usług kultury, oświaty i sportu 1UKS;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie,

b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 3 czerwca 2020 r. do 3 lipca 2020 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie <http://bip.strykow.pl>,

c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 2 lipca 2020 r.,

d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Strykowie;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie – rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, z dostępem do sieci infrastruktury technicznej, w granicach obszaru wskazanego w Studium; w obszarze przylegającym do zwartego obszaru zabudowy, ok. 0,5 km od centrum miasta;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa.

Charakterystyka, w tym główny powód sporządzenia planu

Przedmiotowy obszar znajduje się w centralnej części miasta Stryków, na północ od jego ścisłego

centrum, w obrębie Stryków 3. Jego powierzchnia wynosi ok. 12,4 ha. Obszar objęty Planem obejmuje tereny przekształcone na skutek działalności człowieka. Południowo-wschodnią granicę obszaru opracowania stanowi droga krajowa nr 14 (ul. Warszawska). Północno-wschodnią granicę obszaru wyznacza rów – ciek spod Rokitnicy (dopływ rzeki Moszczenicy). Dalej na północ, w odległości ok. 150 m przebiega obwodnica miasta Stryków – droga wojewódzka nr 708. Północno-zachodnia granica obszaru biegnie ul. Polną. Od południowego zachodu obszar sąsiaduje z zabudową mieszkaniową zlokalizowaną przy ul. Staszica.

Obszar opracowania jest obszarem słabo zurbanizowanym – w jego zachodniej części występuje zabudowa jednorodzinna – wolnostojąca. W przeważającej części obszar zajmują grunty rolne nieużytkowane rolniczo – podlegające naturalnej sukcesji. Porasta je roślinność synantropijna, krzewy, pojedyncze drzewa, miejscami skupiska drzew. Cechy naturalne posiada roślinność wzdłuż cieku spod Rokitnicy, do czego przyczyniło się zaniechanie rolniczego użytkowania terenu. Działki w centralnej części obszaru w sposób niekontrolowany wykorzystywane są dla wywozu ziemi i gruzu.

W obszarze zlokalizowane są lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – linia elektroenergetyczna 15 kV przebiegająca w południowej części obszaru.

Obszar sąsiaduje bezpośrednio (tereny po południowej stronie DK14) z obszarem objętym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa – uchwała Nr XLI/317/05 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa. Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru przeznaczone są na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Celem sporządzenia planu jest określenie szczegółowych zasad i metod kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ochrony ładu przestrzennego oraz wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Strykowa w dniu 7 maja 2019 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 31 maja 2019 r.

W odpowiedzi na ogłoszenie w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2–5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 26 maja 2020 r. Burmistrz Strykowa ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz Miasta poinformował o:

1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy na piśmie bezpośrednio lub listownie do Urzędu Miejskiego w Strykowie, a także w postaci elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając termin składania do 17 lipca 2020 r.;

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;

3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 2 lipca

2020 r.

W dniu 2 lipca 2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Przebieg dyskusji przedstawiony został w protokole.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 17 lipca 2020 r. W przewidzianym okresie do Urzędu Miejskiego w Strykowie nie wpłynęły żadne uwagi

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz Strykowa przeprowadził analizę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* została podjęta dnia 22 kwietnia 2016 r. uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie *oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Stryków*.

Wyniki analizy obejmują wnioski, że:

1) „Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom”;

2) „Tworzenie i uaktualnianie dokumentów planistycznych jest niezbędne, ponieważ ma na celu zachowanie ciągłość jej rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego”.

Sporządzenie przedmiotowego planu stanowi odpowiedź na potrzebę realizacji obiektu szkoły wraz z towarzyszącym kompleksem sportowo-kulturalnym, co przyczyni się do polepszenia jakości życia mieszkańców. Wobec powyższego, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia zmiany Planu oraz ustalenia zawarte w zmianie Planu są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ustanowiono obowiązek uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. W szczególności uwzględniono obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania m.in. poprzez zapisy dotyczące realizacji przejść dla pieszych w ramach ustaleń z zakresu kształtowania przestrzeni publicznych.

Zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie zgodności z ustaleniami obowiązującej *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa*, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r. oraz uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1)w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa dla terenu objętego planem wyznaczono:

- a)teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- b)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- c)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN/U),
- d)teren zabudowy usługowej (U),

e) teren zieleni niskiej naturalnej (ZN);

2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW i 2MW,

b) teren usług kultury, oświaty i sportu, oznaczony symbolem 1UKS,

c) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1ZR,

d) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem 1WS,

e) tereny ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD–3KDD.

Sporządzając miejscowy plan uwzględniono ustalenia Studium zarówno w części graficznej, jak i opisowej w odniesieniu do poszczególnych przeznaczeń. W Studium „przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, tzn. że określone przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami (zarówno istniejącymi, jak i projektowanymi), które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji”.

Na terenach wyznaczonych w Studium wyznaczono w planie miejscowym odpowiednio następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1) na terenie zieleni naturalnej ZN – teren zieleni naturalnej 1ZR;

2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w części północnej planu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW oraz teren usług kultury, oświaty i sportu 1UKS; w zasięgu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wg Studium wyznaczono w projekcie planu strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu o mniejszej wysokości budynków oraz większym udziale powierzchni biologicznie czynnej;

3) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW i 2MW oraz teren usług kultury, oświaty i sportu 1UKS;

4) na terenie zabudowy usługowej U – teren usług kultury, oświaty i sportu 1UKS;

5) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w części południowej planu – teren usług kultury, oświaty i sportu 1UKS.

Wg Studium na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW, dopuszcza się lokalizację usług nie stwarzających zagrożeń przez zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, ani w zakresie czystości powietrza, hałasu i wibracji. Usługi kultury, oświaty i sportu, na które przeznaczono teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1UKS, są usługami nie stwarzającymi zagrożeń dla środowiska w zakresie emisji zanieczyszczeń, hałasu lub wibracji – przeznaczenie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium.

Przeznaczenie terenu, w zasięgu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wg Studium, w projekcie planu na cele publicznych usługi kultury, oświaty i sportu – funkcję uzupełniającą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, nieprzeciwstawną dla funkcji mieszkaniowej terenu, nie stwarzającą zagrożeń dla jej funkcjonowania, jest zgodne ze Studium.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta dla części obszaru miasta Strykowa* nie narusza ustaleń obowiązującej *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków*.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym Planem zadaniami, których realizacja wiąże się z wydatkami z budżetu, są: rozbudowa układu komunikacyjnego w zakresie dróg gminnych, rozbudowa sieci infrastruktury technicznej oraz wykupy gruntów oraz urządzenie terenu usług kultury, oświaty i sportu.

Przewiduje się możliwość wystąpienia wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, prognozowane wpływy będą jednak niższe niż koszty.

Radzie Miejskiej w Strykowie przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa*, stanowiący treść uchwały, wraz

z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem Nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, gdyż w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi.