

**UCHWAŁA NR XLVI/396/2018
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 22 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B

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. 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą Nr IV/30/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice, oraz uchwałą Nr XV/108/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 listopada 2015r. zmieniającą uchwałę Nr IV/30/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice Rada Miejska w Strykowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B" w skali 1:2000, stanowiącym 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) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa załącznik nr 2 do uchwały Nr XV/108/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 listopada 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr IV/30/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice.

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

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 18°;
- 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 3) **kaferkach** - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 4) **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,

¹⁾ Zm. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz.130

²⁾ Zm. poz. 1566.

- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
- innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;

5) **obiekty niekubaturowe** - rozumie się przez to obiekty liniowe;

6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji frontowej budynku. Dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą 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, przedsionki, daszki nad wejściami;

7) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

8) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;

9) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się również: 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², a także powierzchnie przestrzeni nieutwardzonych, umożliwiające swobodne przenikanie wód opadowych i roztopowych do gleby w ramach utwardzeń ażurowych dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

10) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce budowlanej. 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;

11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;

12) **segmentcie** – rozumie się przez to część budynku w zabudowie bliźniaczej znajdującą się na osobnej działce budowlanej;

13) **strefie zieleni** – rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;

14) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

15) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

16) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną.

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

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie 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) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) 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 ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków – zespół pałacowy Rzewuskich – pałac;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków – zespół pałacowy Rzewuskich – park;
- 9) strefa ochrony stanowisk archeologicznych;
- 10) strefa ochrony archeologicznej;
- 11) pomniki przyrody/aleja pomnikowa;
- 12) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 – OWO;
- 13) tereny zmeliorowane;
- 14) linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV;
- 15) strefa ochronna od napowietrznej linii średniego napięcia;
- 16) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110kV;
- 17) strefa ochronna od napowietrznej linii wysokiego napięcia;
- 18) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN150;
- 19) strefa kontrolowana od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150;
- 20) strefa zieleni;

- 21) strefa zbiorników wodnych;
- 22) istniejący rząd drzew.

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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: **MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem: **MW/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **U**;
- 5) teren zabudowy usługowej w zieleni urządzonej oznaczony symbolem: **U/ZP**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami: **1US, 2US, 3US, 4US, 5US, 6US**;
- 7) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem: **RM**;
- 8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami: **1RU, 2RU**;
- 9) tereny rolnicze oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS**;
- 11) tereny zieleni - lasy, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **E**;
- 13) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **IT**;
- 14) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
- 15) teren komunikacji – ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem: **KDxs**,
- 16) tereny komunikacji - dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN, MW, MW/U, U/ZP urządzeń reklamowych, w tym słupów reklamowych, nie związanych z usługą prowadzoną na danym terenie,
 - b) urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej oraz w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - c) urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami R, ZL, E, IT,
 - d) ogrodzeń pełnych o przeszłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki,
 - e) wszelkich ogrodzeń na terenach ZL;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) szyldów i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MN, MW, MW/U, U, U/ZP, RU, RM urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 2,0 m², z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - c) ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,8m, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. d.

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

- 1) ustala się nakaz:
 - a) zachowanie istniejącego rzędu drzew oznaczonego na rysunku planu oraz uzupełnienie nasadzeń drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zachowania i ochrony pomników przyrody i alei pomnikowych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
 - 3) dopuszcza się przeniesienie lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem rowów melioracyjnych na terenie U/ZP.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem U/ZP jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej,
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

§ 10. 1. W zakresie określenia kształtowania krajobrazu ustala się na terenie U/ZP zachowanie założenia pałacowego Rzewuskich, zgodnie z zapisami §11 pkt 1 i §23.

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków wskazanych na rysunku planu tj.: zespołu pałacowego Rzewuskich w Bratoszewicach, l ćw. XX, nr rej.: A/263 z 12.12.1978 ochronę poprzez uzyskanie pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, w przypadku prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych;
- 2) dla obszaru stanowisk archeologicznych AZP: 63-53/1, 63-53/2, 63-53/3, 63-53/4, 63-53/5 Bratoszewice i AZP 63-53/7 Kalinów na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla strefy ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zamiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) dla całego obszaru ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 „Stryków” – wody trzeciorzędowe, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 „Brzeziny – Lipce Reymontowskie” – wody czwartorzędowe i wyznaczonego na nim obszaru wysokiej ochrony (OWO), oznaczonego na rysunku planu, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pomników przyrody, wpisanych pod nr obiektu 91: 1 jesiony wyniosłego, 1 buku zwyczajnego, 2 dębów szypułkowych, 2 topoli białych w parku w Bratoszewicach oraz dla pomnika przyrody „Aleja Dębowa”, oznaczonych na rysunku planu, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: MN, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 10,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, zgodnie z §18 ust. 1 pkt 10,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U, nie mniejszą niż 1500m²;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem: U, zgodnie z §20 ust. 1 pkt 10,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami: RU, zgodnie z §21 ust. 1 pkt 11,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolami: RM, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 10;
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem: U/ZP, nie mniejszą niż 3000m²,
 - h) dla terenów oznaczonych symbolami: US, zgodnie z §24 pkt 9 oraz §25 pkt 9;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: U, U/ZP, RU, RM, US – 25,0 m, z wyłączeniem działek położonych przy ciągach pieszo – jezdnych,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN – 18,0 m, z wyłączeniem działek położonych przy ciągach pieszo – jezdnych;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 18,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 6,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) strefę kontrolowaną od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 o szerokości 4,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) drogi publiczne: KDD – klasy dojazdowej;
- 2) ciąg pieszo-jezdny: KDxs;
- 3) drogi wewnętrzne: KDW;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem:
 - a) z przyległych dróg publicznych, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie,
 - b) z przyległych dróg wewnętrznych;
 - c) z ciągów pieszo – jezdnych, innych niż oznaczone na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 6,0m i długości nie większej niż 50m;

- 6) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami: MN i RM,
 - b) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami: MW i MW/U,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej na terenie RU,
 - e) 1 miejsce postojowe na każdy teren infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na działce budowlanej lub terenie, w granicach planu, na którym ta działka się znajduje lub na publicznych miejscach postojowych.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 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 bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- f) na terenach RU i RM przechowywanie wszystkich produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych na płytach obornikowych oraz w zbiornikach na płynne odchody zwierzęce, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczanie budowli rolniczych przed przenikaniem wycieków do gruntu i zaopatrzenia w instalacje odprowadzające wycieki do odpowiednich szczelnych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody,
- i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) w przypadku realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, lub ze źródeł energii odnawialnej, odpowiednio do potrzeb,
- l) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej lub nieodnawialnej;

2) dopuszcza się:

- a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
- b) na terenach RM możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych studni głębinowych,
- c) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wiaty,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) ciągi pieszo - jezdne,
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolno stojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,60;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego– jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** dopuszcza się:

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki garażowe,
 - b) lokale usługowe – usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych,
 - c) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) ciągi pieszo – jezdne;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 35%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
- 8) maksymalna wysokość:
- a) budynku mieszkalnego do czterech kondygnacji nadziemnych tj. do 15,0 m,
 - b) budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
- a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1500m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **MW** dopuszcza się:

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) lokalizację budynków w granicy działek sąsiednich w ramach terenu MW,
- 3) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
- 4) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa – usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) ciągi pieszo – jezdne;

- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 35%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – do czterech kondygnacji nadziemnych tj. do 15,0 m,
 - b) budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

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

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki garażowe,
 - c) budynki gospodarczo-garażowe,
 - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca postojowe;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,90;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 10,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 2000 m² przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację zieleni w strefie zieleni wysokiej oznaczonej na rysunku planu,
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

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

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
- 2) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

§ 21. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RU, 2RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektami budowlanymi obsługi produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki garażowe,
 - c) budynki gospodarczo-garażowe,
 - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca postojowe;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) zachowanie folwarcznego układu zabudowy z centralnym placem;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 8) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,35;
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 10,0 m,

- b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych budowli – do 18,0 m;
- 10) geometria dachu:
- a) dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 11) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 3000 m² przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RU**, **2RU** dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
- 2) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym: budynki mieszkalne jednorodzinne, inwentarskie i gospodarcze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe,
 - c) płyty obornikowe,
 - d) zbiorniki na gnojowicę,
 - e) silosy,
 - f) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub zespolonej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,40;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. do 10,0 m,
 - b) budynku inwentarskiego i gospodarczego – w przypadku dachu stromego do 12,0 m, w przypadku dachu płaskiego do 10,0 m,
 - c) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - d) pozostałych budowli – do 18,0 m;

9) geometria dachu:

- a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **RM** dopuszcza się:

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią w liniach rozgraniczających terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usług oświaty, kultury, nauki, internaty, domy pomocy społecznej oraz zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) funkcja gospodarcza lub administracyjna w ramach pomieszczeń zlokalizowanych w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zastrzeżeń §11,
 - c) dojścia i dojazdy,
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji usług innych niż przeznaczenie podstawowe;
- 5) zachowanie istniejących zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu jako strefa zbiorników wodnych;
- 6) zachowanie jako otwartych istniejących rowów melioracyjnych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%;
- 9) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,45;
- 10) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,
 - b) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 11) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść oraz obiektu wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia §11;
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

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

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
- 4) przeniesienie istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1US, 4US, 6US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi kultury, gastronomii, hotelarstwa, nauki, rehabilitacji, pola namiotowe, campingowe i carawaningowe, spa, handlu o powierzchni sprzedaży do 100m²,
 - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,8;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m, przy czym możliwość zastosowania przewyższeń wynikających ze specyfiki obiektów,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych budowli – do 15,0 m,
- 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 10) lokalizację zieleni w strefie zieleni na terenie 4US, oznaczonej na rysunku planu;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2US, 3US, 5US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi rehabilitacji, pola namiotowe, campingowe i carawaningowe,
 - b) urządzenia i niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej,

- c) dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 75%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 0,1;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynków – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - b) pozostałych budowli – do 15,0 m,
- 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach dwuspadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

§ 26. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS** dopuszcza się: lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojazdy,
 - b) urządzenia i niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R** dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

§ 29. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych;

- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: do 20,0 m;
- 7) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

§ 30. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń infrastruktury technicznej - kotłowni;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §15,
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 5%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynku – do 10,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 16,0 m;
- 7) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

§ 31. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenów 1KDD, 7KDD, 9KDD - 10m,
 - b) dla terenu 2KDD – od 10m do 16m,
 - c) dla terenu 3KDD – 13m,
 - d) dla terenu 6KDD – od 10m do 18m,
 - e) dla terenu 8KDD – 14m,
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) dla terenów 1KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację fragmentów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 4KDD pas do poszerzenia drogi o szerokości do 1,0 m,
 - b) dla terenu 5KDD lokalizację trójkąta widoczności o wymiarach 5m x 5m,
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 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, przy czym nie mniej niż 4,0m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDW - 10,0 m,
 - b) dla terenu 2KDW - 8,0 m;
- 3) lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenów: MN, MW, MW/U, RM - 8%,
- 2) dla terenów: U, RU, U/ZP, US - 10%,
- 3) dla pozostałych terenów – 0,01%,

§ 36. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

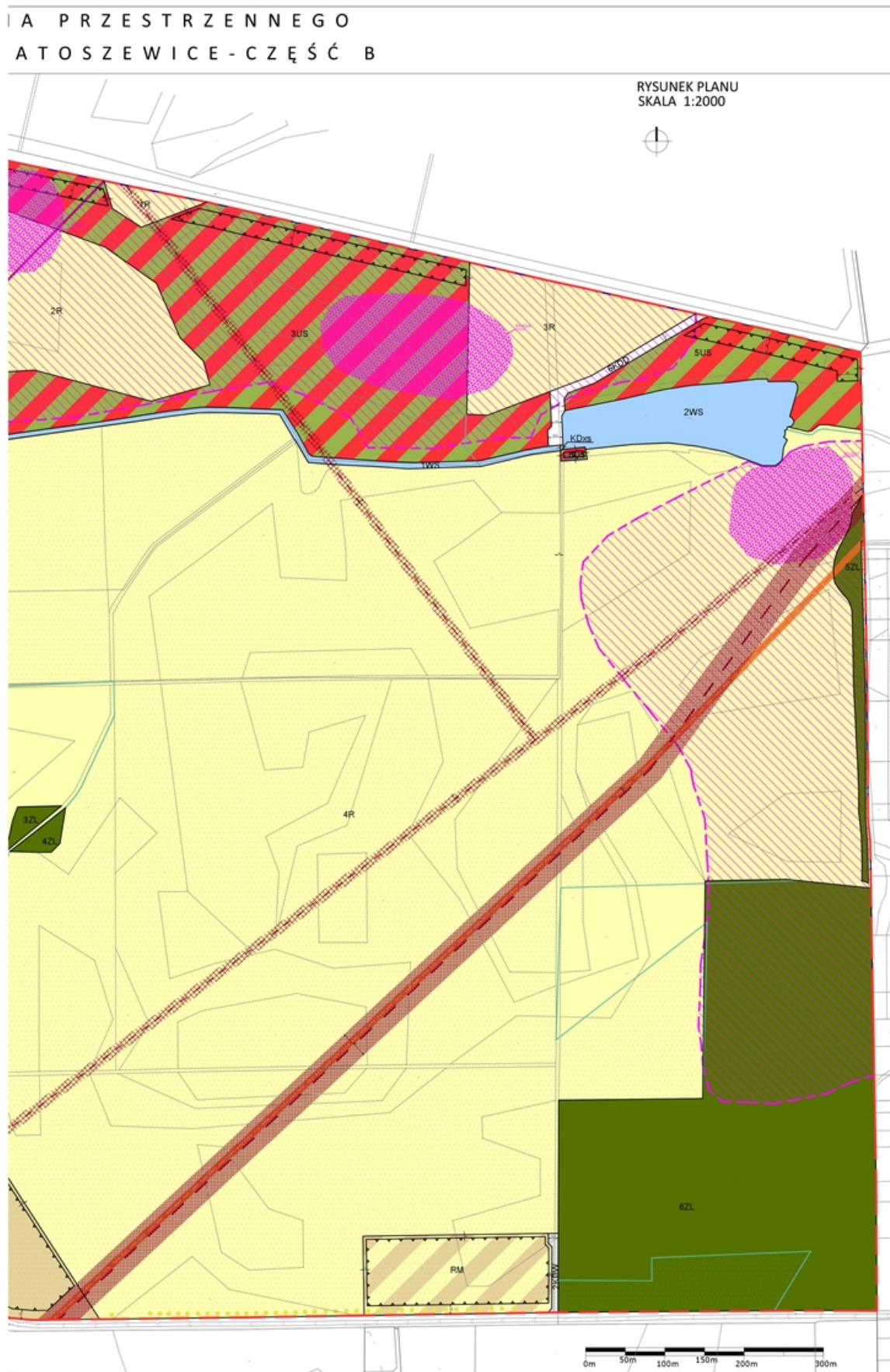
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

Arkusz 1





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/396/2018
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 października 2017r. do 27 października 2017 roku. Uwagi można było składać do dnia 13 listopada 2017 r. Następnie na skutek przyjętych uwag przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 grudnia 2017r. do 5 stycznia 2018 roku. Uwagi można było składać do dnia 22 stycznia 2018 r.

§ 2. W ustawowym terminie w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wniesiono jedną uwagę z dwoma postulatami do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B, którą w całości Burmistrz Strykowa rozstrzygnął jako uwzględnioną. Następnie w ustawowym terminie w ramach drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z czym Rada Miejska w Strykowie nie rozstrzygała o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga co następuje:

§ 1

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo uzbrojonego, a częściowo nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny m.in.: zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej lub usługowej, zabudowy usługowej oraz zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

§ 2

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

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

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

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

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

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

§ 3

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych;

b) dotacji samorządu województwa;

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych;

d) kredytów i pożyczek bankowych;

e) innych środków zewnętrznych.

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

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

Uzasadnienie

1.Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 272,3 ha, w skład którego wchodzi tereny wsi Bratoszewice. Teren od północnego – wschodu graniczy bezpośrednio z terenami rolniczymi oraz wsią Kalinów i Stary Kalinów, granicę stanowi droga gruntowa znajdująca się na dz. nr ewid. 572. Obszar opracowania graniczy z polami uprawnymi od strony południowej. Od południowego-zachodu i zachodu obszar graniczy bezpośrednio z terenami obsługi produkcji rolniczej, zabudową produkcyjno-magazynową, zabudową mieszkalną jednorodzinną, wielorodzinną, gospodarczą oraz usługową. Granicę stanowią ulice Nowości i Szkolna. Od strony północno-zachodniej obszar opracowania ogranicza droga krajowa nr 14.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr IV/30/2015 Rady miejskiej w Strykowie z dnia 30 stycznia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice, zmienionej uchwałą Nr XV/108/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 listopada 2015 r. Zmiana polegała na podziale obszaru opracowania na dwie części A i B, których opracowywanie może przebiegać niezależnie.

3.W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2013 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, MN- tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, U – tereny zabudowy usługowej, U/Z/ZL – tereny zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni, z dopuszczeniem zieleni leśnej, R – tereny użytkowane rolniczo – grunty rolne (pola uprawne, pastwiska), W – tereny wód śródlądowych, US – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, KDD – tereny układu komunikacyjnego – drogi dojazdowe.

4.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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 Bratoszewice – część B,

–„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B.

6.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B uzyska wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7.W trakcie sporządzania projektu zmiany 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 5 maja 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 27 maja 2015r.,

b)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 1 grudnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 24 grudnia 2015r.

c)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 26 września 2017r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w dniach od 4 października 2017r. do 27 października 2017r., dyskusji publicznej w dniu 5 października 2017r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 13 listopada 2017r.

d)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz

w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 5 grudnia 2017r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w dniach od 13 grudnia 2017r. do 5 stycznia 2018r., dyskusji publicznej w dniu 14 grudnia 2017r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 22 stycznia 2018r.

8.W trakcie sporządzania projektu zmiany 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 nie wpłynął żaden wniosek osoby prywatnej. Natomiast wpłynęło 15 pism od instytucji, z czego 9 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B w ustawowym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga z dwoma postulatami do Sołtysa wsi Bartoszewice. Oba postulaty zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Strykowa jako uwzględnione,. W ustawowym terminie drugiego wyłożenia miejscowego planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

9.Procedura planistyczna opracowania niniejszego planu miejscowego wymagała wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie chronionych gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wniosek dotyczył przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIa o powierzchni 1,5590 ha, klasy IIIb o powierzchni 7,5666ha oraz pastwisk trwałych klasy III o powierzchni 3,5143ha. Decyzją nr GZ.tr.602.168.2017 z dnia 28 sierpnia 2017r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgodny na przeznaczenie na cele nierolnicze tych gruntów. W związku z tym, tereny położone na gruntach chronionych i pierwotnie przewidziane pod usługi sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej i komunikację w projekcie planu zostały przeznaczone pod tereny rolne, czyli pozostają w obecnym użytkowaniu.

10.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie, 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 podjęto szereg ustaleń ze względu na występowanie strefy ochrony archeologicznej, stanowisk archeologicznych oraz obiektów wpisanych do rejestru 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. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu 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 projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy usługowej, mieszkaniowej, terenów usług sportu i rekreacji, usług w zieleni urządzonej oraz terenów obsługi produkcji rolniczej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów, w tym istniejących mieszkaniowych 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 Bratoszewice – część B, wynikało z wprowadzenia możliwości do realizacji nowych inwestycji zgodnych ze wskazaniami polityki przestrzennej obowiązującego studium. Wskazana lokalizacja ma uzasadnienie, ze względu na istniejący układ drogowy połączony z drogą krajową nr 14. Przy trasie krajowej poza obszarem opracowania, znajduje się przystanek autobusowy, co sprawia że teren ten posiada dostępność komunikacja zbiorową.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny w większości już zainwestowane, uruchamia tereny pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usług (w tym usług publicznych), terenów usług z dużym udziałem zieleni i terenów usług sportu i rekreacji oraz zachowuje istniejące tereny upraw rolniczych. Całość położona jest w centrum wsi Bratoszewice z wykształconym układem ruralistycznym i widocznymi elementami historycznej zabudowy folwarcznej położonej przy założeniu pałacowo – parkowym.

11.Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013r. w sprawie zatwierdzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”. Zmiana dotychczasowego Studium powstała ze względu na konieczność uwzględnienia zaistniałych i widocznych w terenie zmian zagospodarowania przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego. Na terenie gminy Stryków została sporządzona „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” w marcu 2016r., która została przyjęta przez Radę Miejską w Strykowie na sesji w dniu 22 kwietnia 2016r. W podsumowaniu i wnioskach ww. oceny stwierdzono, że „...w pierwszej kolejności nie zakończone procedury formalne już rozpoczętych uchwał dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być zakończone. W latach 2012 – 2016 Rada Gminy podjęła uchwały w sprawie uchwalenia siedemnastu miejscowych planów. Zasadność ich wywołania jest oczywista i wynika przede wszystkim z szeregu wniosków i dynamicznie rozwijającej się infrastruktury technicznej.” Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B jest jednym z tych planów miejscowych, a zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju infrastruktury technicznej jaką jest oczyszczalnia ścieków.

12.Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje ostatecznie korzystny ekonomicznie dla gminy bilans, przy czym w pierwszych 10 latach Gmina nie uzyska przychodów do budżetu, ze względu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu oraz koszty modernizacji sieci komunikacyjnej. Jednakże w późniejszych latach, gdy zostaną zainwestowane tereny US oraz MN, gmina odnotuje wpływy do budżetu, co finalnie może przełożyć się na bilans dodatni. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno – prawnym.

13.Burmistrz Gminy Stryków, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14.Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice – część B z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług (w tym usług publicznych), terenów usług z dużym udziałem zieleni i terenów usług sportu i rekreacji oraz zachowania w obecnym przeznaczeniu gruntów rolnych przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

15.W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.