/PROJEKT – IX.2022 r. ETAP – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU/

UCHWAŁA NR …….
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE
z dnia ……. roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek, Sosnowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XLIII/397/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek, Sosnowiec, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek, Sosnowiec, zwany dalej „planem”, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
5) danych przestrzennych - załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XLIII/397/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek, Sosnowiec.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
6) symbole przeznaczenia terenu.

§ 4. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U i 2P/U;
2) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KDGP;
3) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem 1KDG, 2KDG i 3KDG;
4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;

5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem budynków portierni, budynków ochrony lub urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;

3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

   a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

   b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniżej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu tego obiektu;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;

5) usługach – należy przez to rozumieć działalność niebędącą produkcją, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności i podmiotów gospodarczych;

6) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym pomieszczenia biurowe i socjalne, obiekty i urządzenia technologiczne oraz inne pomieszczenia, obiekty budowlane i urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo – składową;

7) obiektach i urządzeniach technologicznych - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, takie jak maszty, dźwigi, suwnice, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjnych lub technologicznych oraz inne obiekty, instalacje lub urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową niebędące budynkami.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

5. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

6. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunek minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej lub dokonania podziału po linii rozgraniczającej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.1. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi;

3) prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeżeli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa.

3. Dla istniejącej zabudowy na terenie 2P/U, do czasu jej wyburzenia, ustala się ochronę akustyczną, jak dla zabudowy zagrodowej.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

6. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków;

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 4000 m^2;

2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 40 m;

3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70^0 do 110^0.

Rozdział 5

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

§ 9.1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynoszących 7,5 metra od osi linii.

2. W przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ograniczenia dotyczące stref ochronnych nie obowiązują.

3. Na rysunku planu oznaczono istniejące gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 0,5 metra od osi gazociągu w obu kierunkach.

4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu w strefach kontrolowanych gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P/U, 2P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1P/U, 2P/U ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, stacji paliw, wiat, budynków garażowych i gospodarczych, urządzeń budowlanych, urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów 1P/U i 2P/U ustala się zakaz lokalizacji:

1) usług zdrowia i oświaty;
2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2.

4. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszcza się lokalizację budynków portierni lub budynków ochrony o powierzchni do 25 m^2 pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą lub granicą obszaru objętego planem miejscowym;
3) dopuszcza się stosowanie łączników pomiędzy budynkami;
4) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 6 – 10%;
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na terenie 2P/U – 30%;
7) maksymalna powierzchnia zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 60%;
8) maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na terenie 2P/U – 40%;
9) intensywność zabudowy od 0,1 do 3,0 z zastrzeżeniem pkt 10;
10) intensywność zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na terenie 2P/U od 0,05 do 0,8;
11) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 12, 13, 14 – 20 m;
12) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na

terenie 2P/U – 12 m;

13) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów związanych z technologią produkcji – 25 m;

14) jeżeli wynika to z potrzeb technologicznych dopuszcza się możliwość lokalizacji części budynków produkcyjnych lub magazynowych o wysokości nie przekraczającej 25 m, jednak ich powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni zabudowy wszystkich budynków produkcyjnych i magazynowych zlokalizowanych na działce budowlanej;

15) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20^{O} z zastrzeżeniem pkt 16;

16) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na terenie 2P/U ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^{O}.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m^2.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1P/U za pomocą terenów 1KDL, 1KDD lub poprzez istniejącą drogę publiczną bezpośrednio graniczącą z obszarem planu.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2P/U za pomocą terenów 1KDL lub 1KDD.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDGP** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

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

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznych klasy głównej.

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

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznych klasy lokalnej.

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

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznych klasy dojazdowej.

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

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 15.1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar planu w postaci terenów oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDD.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDL oraz poprzez istniejące drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KDGP o szerokości zmiennej od 5,3 m do 36,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiący poszerzenie istniejącej drogi krajowej.

4. Ustala się tereny drogi publicznej klasy głównej stanowiące poszerzenie istniejącej drogi publicznej:

1) teren 1KDG w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren 2KDG o szerokości zmiennej od 0,0 m do 5,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren 3KDG o szerokości zmiennej od 12,1 m do 14,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 11,7 m do 64,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
   a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
   b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej składów i magazynów,
   c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
2) jeżeli powierzchnia użytkowa budynku jest większa niż 400 m^2 należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
3) dla budynków o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie;
4) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
3) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) z sieci gazu przewodowego;

2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2 kW.

13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

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

§ 17. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania wynikającej z tego opłaty.

Rozdział 10

Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Strykowie