

UCHWAŁA NR XXXIX/313/2009
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 30 października 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Kielmina i Zelgoszcz w gminie Stryków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r., Nr 17, poz. 128; z 2007 r. Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 122, Nr 201, poz. 1237 oraz Nr 220, poz. 1413), w związku z wykonaniem uchwały nr X/63/2007 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do porządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Kielmina i Zelgoszcz w gminie Stryków, Rada Miejska w Strykowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Kielmina i Zelgoszcz w gminie Stryków, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków zatwierdzonej uchwałą nr LIV/387/2006 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 czerwca 2006 r., składający się z:

1. Części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
2. Części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będący integralną częścią planu;
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
4. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa załącznik graficzny do uchwały nr X/63/2007 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Kielmina i Zelgoszcz w gminie Stryków. Granice planu oznaczone są na rysunku planu.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. Celem planu jest przekształcenie terenów niezainwestowanych w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych obszarów produkcyjnych przy ustaleniu warunków dla zrównoważonego rozwoju, polegających na minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych, oraz stworzenie warunków dla ochrony środowiska.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej wykonanej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną lub zespół działek podlegających jednej inwestycji;
- 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi oraz inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną obiektami kubaturowymi;
- 12) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
- 13) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jezdných, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, ganki oraz balkony;
- 15) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 16) przemyśle, składach, magazynach, usługach rzemiosła i drobnej wytwórczości - rozumie się przez to przedsięwzięcia z grupy mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;
- 17) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub wydzielone pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 18) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane

z funkcjonowaniem i obsługą inwestycji na danym terenie;

19) strefie bezpieczeństwa dla linii napowietrznych 110kV – należy przez to rozumieć pas terenu (określony w warunkach obsługi terenów przez sieci infrastruktury technicznej) w otoczeniu linii, który ze względów eksploatacyjnych linii i z uwagi na bezpieczną pracę w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu;

20) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjny – reklamowy.

2. Definicje pozostałych pojęć, nie wymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 5. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

1. Podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. Stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planu dotyczących:

1. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 2) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Sokolnicko - Piątkowskiego”.

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

Rozdział 2

ZAKRES USTALEŃ PLANU

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

1. Tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolami PBS;
2. Teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

§ 9. Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

1. Obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2. Obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów;

3. Obowiązek stosowania kolorystyki, charakteru oraz materiału dachów, elewacji i ogrodzeń jednakowych lub podobnych dla wszystkich obiektów na działce;

4. Zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;

5. Zagospodarowanie terenów dróg ogólnodostępnych poprzez:

1) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,

2) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:

a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników,

b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),

c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),

3) możliwość lokalizacji poza jezdnią, w obrębie linii rozgraniczających dróg, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;

6. Obowiązek dokonania nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej tworzących zaskonę w krajobrazie wzdłuż granic terenu objętego planem zgodnie z rysunkiem planu;

7. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych na całym obszarze planu;

8. Zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu – w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym;

9. Możliwość stosowania tablic reklamowych, dotyczących prowadzonej działalności o maksymalnej powierzchni 6 m²; zaleca się ich wkomponowanie elewację budynku lub umieszczenie w formie wolnostojącej do wysokości 10 m w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 71.

§ 10. Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

1. Lokalizowanie ogrodzeń działek budowlanych w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszcza się możliwość cofnięcia ogrodzenia w strefie wjazdu;

2. Wymagane parametry dla ogrodzeń działek:

- 1) maksymalna wysokość: 1,8 m,
 - 2) dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m,
 - 3) ogrodzenia ażurowe posiadające min. 50% prześwitu,
 - 4) preferowane są ogrodzenia z metalu, cegły, kamienia, drewna w barwach dostosowanych do kolorystyki budynków;
3. Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 11. 1. Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego, poprzez m. in. zakazanie na całym obszarze planu:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) lokalizowania instalacji emitujących substancje o charakterze odorowym;
- 4) samowolnego wycinania drzew, przy czym dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów.

2. Plan ustala obowiązki:

- 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym i przemysłowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 2) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli bądź zbiornika, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% lub odnawialne źródła energii);
- 3) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 4) usuwania i utylizacji odpadów z grupy niebezpiecznych, wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) rekultywacji terenu eksploatacji powierzchniowej zgodnie z wydaną w tym zakresie decyzją Starostwa Powiatowego w Zgierzu;
- 6) podczyszczania ścieków technologicznych w miejscu ich powstawania w celu uzyskania parametrów określonych w przepisach szczegółowych, umożliwiających odprowadzanie ich do kanalizacji miejskiej;
- 7) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni leśnej oraz zieleni przydrożnej;
- 8) wprowadzenia i utrzymania zieleni o charakterze osłonowym (średniowysokiej i wysokiej) przy granicy terenów oznaczonych w planie symbolem PBS z sąsiednimi terenami.

3. Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu - znajdujących się w granicach terenów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie

gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;

- 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

§ 12. Plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z którymi na obszarze objętym planem, przy dużych inwestycjach liniowych (tj. projektowane trasy komunikacyjne, linie elektroenergetyczne, rurociągi), obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych, dla których należy wystąpić o wydanie pozwolenia dla ich przeprowadzenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 13. 1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) nachylenia połaci dachowych.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 14. 1. Plan nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów.

2. Plan ustala następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzać procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 2) nieruchomości powstałe w wyniku scalenia istniejących działek, a następnie ich podziału, muszą mieć:
 - a) parametry zgodne z zapisami w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały),
 - b) zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 15. Plan ustala sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2. Możliwość lokalizowania w obrębie działki budowlanej, w okresie ważności pozwolenia na budowę, urządzeń i obiektów służących jako zaplecze budowy podczas realizacji inwestycji docelowej.

§ 16. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, zasilane z systemów zbiorowych lub ze źródeł lokalnych;
- 2) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz w indywidualne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) istniejące w obszarze objętym planem sieci podziemne i nadziemne uzbrojenia terenów przeznacza się do

zachowania, przebudowy i rozbudowy;

- 4) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci, służąca obsłudze zainwestowania, może być prowadzona wyłącznie według warunków technicznych ustalanych przez zarządców tych sieci, przy czym przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym - na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje;
- 5) zasilające sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane powinny być lokalizowane:
 - a) w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic lokalnych i wewnętrznych, za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi,
 - b) w pasach terenu przylegającego do dróg, ograniczonego linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji, za zgodą właścicieli terenów i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
 - c) w uzasadnionych przypadkach w innych terenach – z zastrzeżeniem realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie oraz wymogów przepisów szczególnych;przy czym dla wszystkich urządzeń, przebiegających w terenach niepublicznych należy zapewnić dostęp, w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów;
- 6) w zagospodarowaniu terenów PBS należy uwzględniać niezbędne dla obsługi tych terenów sieci infrastruktury technicznej i urządzenia z nimi związane (stacje transformatorowe, urządzenia telekomunikacyjne, zbiorniki wody, ujęcia wody, hydroformie, separatory zanieczyszczeń, przepompownie ścieków i inne);
- 7) obowiązuje zasada wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji elementów infrastruktury technicznej w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zagospodarowania terenów ustalonych w ramach przeznaczenia terenów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe przez zaprojektowanie i wybudowanie na obszarze objętym planem lokalnego ujęcia wód podziemnych do wspólnego korzystania przez wszystkie zakłady lokalizowane na obszarze planu;
- 2) dopuszcza się możliwość zasilania z planowanego ujęcia gminnej sieci wodociągowej istniejącej poza obszarem planu;

3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) rozdzieli system kanalizacji;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez zaprojektowanie i wybudowanie lokalnego układu sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjno-pompowej lub ciśnieniowej, z podłączeniem do kanału sanitarnego zrealizowanego we wsi Dobra dla potrzeb LIDL; dopuszcza się włączenie do innego istniejącego lub projektowanego kanału;
- 3) ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do kanalizacji winny być podczyszczane;
- 4) szczegółowe warunki podłączenia obiektów do sieci określi zarządzający gminną siecią kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych poprzez indywidualne i lokalne układy sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników (rowów melioracyjnych), istniejących poza obszarem planu, do własnych zbiorników retencyjnych odparowywalnych oraz powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu;

- 2) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych mogą być odprowadzane do odbiorników po oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w odrębnych przepisach;
- 3) przy projektowaniu wewnętrznych (zakładowych) sieci kanalizacji deszczowej należy zapewnić budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe oraz urządzeń zwiększających retencję odpływu wód oczyszczonych, w tym: krytych lub otwartych zbiorników retencyjnych, skrzynek infiltracyjnych i innych urządzeń chłonnych, dla zatrzymania części wód opadowych w odwadnianych terenach i spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zasilania – projektowany RPZ „Sosnowiec” - 110/15 kV;
- 2) zasilanie w energię elektryczną z projektowanego RPZ-u poprzez budowę sieci kablowej SN-15 kV do odbiorców na terenie opracowania, przy czym bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców należy zapewnić poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego (15 kV) i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej poprzez budowę liniowych odcinków sieci i urządzeń elektroenergetycznych, prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia wydawane przez właściwy zakład energetyczny dla podmiotu ubiegającego się o przyłączenie do sieci;
- 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic, jako:
 - a) wolnostojące na działkach z bezpośrednim dojazdem od drogi,
 - a) wbudowane w obiekty kubaturowe,
 - b) słupowe;
- 6) szerokość strefy bezpieczeństwa dla przebiegu elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV – 36 m , tj. 18 m od osi linii w każdą stronę; strefa jest związana przede wszystkim z ochroną przed szkodliwym promieniowaniem elektromagnetycznym;
- 7) w strefach bezpieczeństwa obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń pod liniami drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - c) możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych itp., pod warunkiem uzyskania zgody zakładu energetycznego;
- 8) możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu, w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dla potrzeb grzewczych, technologicznych i przygotowywania ciepłej wody użytkowej, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji spalin (energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki – 0,3%, gaz przewodowy, gaz płynny magazynowany w zbiornikach i inne);
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych (energia słońca, wiatru, biomasy i inne).

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci średniego ciśnienia dwuetapowo:
 - a) etap I – zasilanie z istniejącego gazociągu sc Ø160 wybudowanego dla potrzeb m.in. LIDL,
 - b) etap II – zasilanie z projektowanego gazociągu sc we wsi Kiełmina; budowa tego gazociągu jest uwarunkowana wcześniejszą budową stacji redukcyjno – pomiarowej I° przy istniejącym gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci na terenie opracowania w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym, zgodnie z zasadami budowy gazociągów w liniach rozgraniczających dróg zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) możliwość budowy, w wyjątkowych wypadkach (m. in. brak zgody zarządcy drogi) gazociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic, tj. przez tereny przeznaczone pod zabudowę;
- 4) lokalizację szafek gazowych w miejscach uzgodnionych z zarządzającym siecią;
- 5) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców, o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) podstawową obsługę telekomunikacyjną z sieci realizowanej w liniach rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w wyjątkowych przypadkach, m. in. brak zgody zarządcy drogi;
- 2) bezpośrednią obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora sieci;
- 3) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludności w sytuacjach szczególnych.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 18. Plan ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL, powiązana z układem zewnętrznym przy pomocy skrzyżowań z drogą krajową nr 71 położoną poza obszarem opracowania.

2. Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m.

3. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują warunki ochrony, nakazy i zakazy wymienione w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego - § 11;
- 3) zasady tymczasowego zagospodarowania - § 15;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 16.

4. Zakaz zjazdów bezpośrednio na drogę krajową nr 71 (położoną poza obszarem opracowania) - obsługa komunikacyjna terenów przylegających do tej drogi jedynie za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg niższych klas włączonych do niej tylko na skrzyżowaniach wyznaczonych w planie.

5. Obowiązek uzgadniania z zarządcą drogi zamierzeń wprowadzających zmiany w zagospodarowaniu terenu przyległego do pasa drogowego drogi krajowej.

6. Dopuszcza się obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych w planie, przy czym ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających należy przyjąć nie mniejszą niż 12 m.

7. Dla dróg wewnętrznych nieprzelotowych plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 20x20 m.

8. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) zabudowa usługowa - 4 miejsca postojowe dla samochodu osobowego oraz 5 miejsc postojowych dla rowerów / 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) zabudowa przemysłowa, magazynowa, składy i bazy – 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego / 2 pracowników oraz 1 miejsce postojowe dla roweru / każdego pracownika; indywidualnie na każdej działce należy zapewnić odpowiednią liczbę, w zależności od prowadzonej działalności, miejsc przestoju dla samochodów ciężarowych (nie mniej niż jedno);
- 3) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

9. Zakaz urządzania parkingów w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1PBS do 3PBS plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów i magazynów oraz usług.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) obiekty dla prowadzenia handlu hurtowego i detalicznego;
- 3) parkingi i drogi dojazdowe wewnętrzne;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.).

3. Charakter działań: realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) podział nieruchomości na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 50 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 5000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
 - d) zakaz dokonywania takich podziałów działek, które skutkowałyby koniecznością ich obsługi z drogi krajowej

nr 71;

2) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:

- a) przemysłowej i magazynowej – do 2 kondygnacji o maksymalnej wysokości 16 m,
- b) usługowej – do 2 kondygnacji o maksymalnej wysokości 12 m,
- c) obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 6 m,
- d) masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej – określona wymogami technicznymi dla danego urządzenia, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach odrębnych;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%;

4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

5. Architektura:

1) forma dachów:

- a) płaskie,
- b) oparte na łuku,
- c) strome – dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°;

2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:

a) dachy:

- blacha w arkuszach, blachodachówka, pokrycia bitumiczne, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa w tonacji czerwieni, brązów i grafitu, dachy szklane, zielone i inne - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,

b) elewacje:

- tynki i okładziny z blachy oraz tworzyw sztucznych w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
- zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
- zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

1) zakaz zabudowy mieszkaniowej;

2) zakaz obsługi terenów bezpośrednio z drogi krajowej nr 71;

3) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych w odległości mniejszej niż 500 m od istniejących budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PBS, na obszarze określonym jako obszar do rekultywacji

po eksploatacji powierzchniowej:

- a) obowiązuje konieczność przeprowadzenia rekultywacji wyrobiska, zgodnie z odpowiednimi decyzjami Starostwa Powiatowego,
 - b) dopuszcza się jego włączenie w teren działek przemysłowych jako powierzchnię biologicznie czynną – po zakończeniu rekultywacji;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką i średniowysoką o charakterze osłonowym terenu działek przy granicy opracowania, we wskazanych na rysunku planu pasach między linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 6) w pasie między północną linią rozgraniczającą drogi krajowej nr 71 a linią zabudowy plan ustala obowiązek zachowania rezerwy terenu pod przebieg sieci infrastruktury technicznej i zieleni osłonowej;
- 7) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
 - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §11,
 - d) zasad tymczasowego zagospodarowania - §15,
 - e) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 16,
 - f) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - §18.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami PBS plan ustala wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 8%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL stawki wymienionej w §20 ust. 1. nie nalicza się.

§ 21. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 263 z dnia 9 października 2009 r. poz. 2313.

§ 22. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Strykowa.

§ 24. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady Miejskiej

w Strykowie

Paweł Kasica

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XXXIX/313/2009

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 30 października 2009 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXIX/313/2009

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 30 października 2009 r.

Zalacznik2.doc

**Załącznik nr 2 do uchwały
nr XXXIX/313/2009
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 30 października 2009**

**Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego we wsiach Kiełmina i Zelgoszcz w gminie Stryków.**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki org. zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie załącznik do uchwały Nr /2009 z dnia2009 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Nie wniesiono żadnych uwag

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

§ 2. W skład zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Kiełmina i Zelgoszcz w gminie Stryków, wchodzi:

- 1) Wodociąg;
- 2) Kanalizacja sanitarna;
- 3) Kanalizacja deszczowa;
- 4) Oświetlenie dróg i miejsc publicznych

§ 3. Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) W oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) W oparciu o przepisy branżowe, np. prawo energetyczne;
- 3) Terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

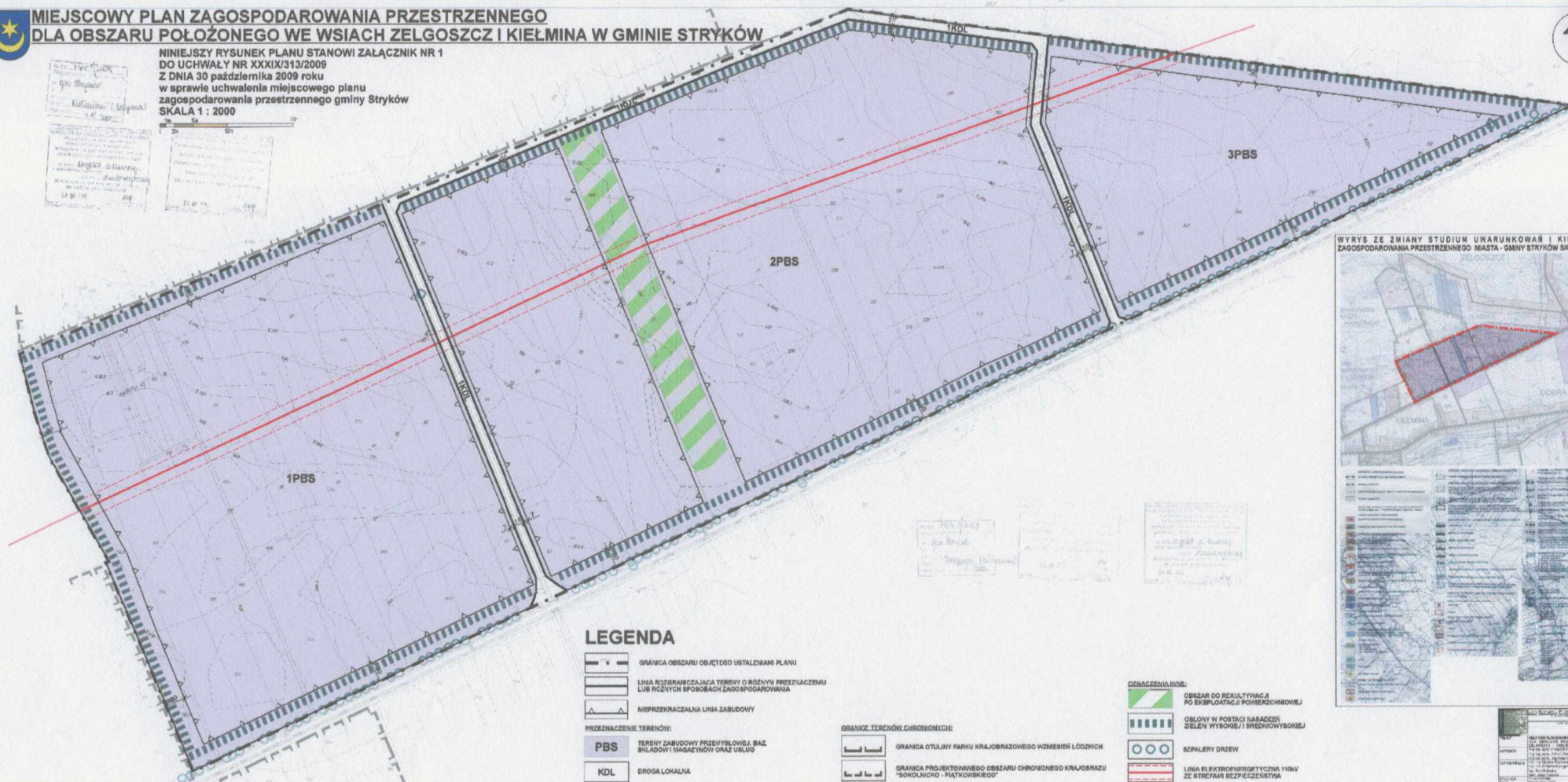
§ 4. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in. :
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z funduszy krajowych,
 - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - d) innych środków zewnętrznych.



NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIX/313/2009
Z DNIA 30 października 2009 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków
SKALA 1 : 2000

SKALA 1 : 2000



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA - GMINY STRYKÓW SKALA 1 : 20000

