

**UCHWAŁA NR XXI/161/2016
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na
obszarze wsi Dobra, Dobra Nowiny i Dobieszków – obręb Ługi**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r., poz. 199 z późn. zm.¹⁾), po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków” przyjętej uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r. - Rada Miejska w Strykowie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem, dla obszaru obejmującego fragmenty wsi: Dobra, Dobra Nowiny i Dobieszków – obręb Ługi, położone w gminie Stryków.

2. Granice trzech terenów - wchodzących w skład obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej w Strykowie nr LI/392/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra Nowiny i Dobieszków, obręb Ługi i rozwinięte szczegółowo w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały – wyznaczają:

- 1) teren I (Dobra, Dobra Nowiny) - od północy: północna granica działek o numerach ewidencyjnych 33/1, 34/1, 384; od wschodu: wschodnia granica działek 384, 385; od południa: południowa granica działek 385, 35/1, od zachodu: zachodnia granica działki 33/1;
- 2) teren II (Dobra) - od północy: północna granica działek o numerach ewidencyjnych 452/4 i 457/4; od wschodu: wschodnia granica działek 458/4, 459/2; od południa: południowa granica działek 458/4, 457/4, 485/2, 484/2, 453/2, 452/4, 451; od zachodu: zachodnia granica działki 451;
- 3) teren III (Dobieszków) - od północy: granica przebiega przez działki o numerach ewidencyjnych 347/4, 346/1; od wschodu: wschodnio – południowe granice działki 347/4; od południa: wschodnio – południowe granice działki 347/4; od zachodu: zachodnio – północne granice działek 347/4, 346/1.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zharmonizowanie funkcji ochronnych planu z przeznaczeniem, sposobami zagospodarowania oraz warunkami zabudowy terenów.

§ 2. 1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000, składający się z dwóch arkuszy:
 - a) arkusza A – stanowiącego załącznik 1A,
 - b) arkusza B – stanowiącego załącznik 1B;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w rysunku planu są integralnymi częściami ustaleń planu.

2. Załączniki Nr 1A i 1B zawierają ustalenia obowiązujące w zakresie:

¹⁾Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.

- a) granicy obszaru objętego planem,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- c) numerów terenów oraz określających ich przeznaczenie symboli,
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) strefy ochrony archeologicznej,
- f) obszaru przestrzeni publicznej,
- g) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego pomocy nawigacyjnej,
- h) strefy oddziaływania linii przesyłowych elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - napowietrznych.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte w załącznikach Nr 1A i 1B - mają charakter informacyjny.

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

- 1) **ekologicznych nośnikach energii nieodnawialnej** - należy przez to rozumieć czyste ekologicznie paliwa, spełniające odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, zapewniające wysoki stopień czystości emisji spalin, w szczególności: energię elektryczną, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel niskosiarkowy;
- 2) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku i opisaną w tekście planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku i podziemnych części obiektów kubaturowych od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię takich obiektów jak: schody, pochylnie, okapy dachów, daszki, wykusze, otwarte ganki i balkony, przy czym wymienione elementy budynku mogą wykraczać poza tę linię nie więcej niż o 2 m; w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 3) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w §1 ust. 2 uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszło stanowi maksimum 40% jego powierzchni, z zachowaniem prześwitów na całej wysokości przeszła;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicję zawarto w przepisach odrębnych;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie, w tym: garaży, budynków gospodarczych;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) **przeznaczeniu terenu - podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - dotyczyć minimum **60%** powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji; przeznaczeniu podstawowemu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako **uzupełniające przeznaczenie terenu**;
- 9) **przeznaczeniu terenu - uzupełniającym** - należy przez to rozumieć określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, wzbogacające przeznaczenie podstawowe; łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem uzupełniającym stanowić powinna nie więcej niż **40%** powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 10) **przebudowie** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych;
- 11) **strefie zabudowy frontowej** - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 20m, mierzony od linii zabudowy poprowadzonej wzdłuż drogi publicznej lub innego terenu przestrzeni publicznej - w głąb działki budowlanej;
- 12) **strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12m, po 6m na obie strony od osi linii

15kV, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;

- 13) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć maksymalny wymiar działki, mierzony wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub innego terenu przestrzeni publicznej, z którym działka ta bezpośrednio graniczy;
- 14) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym:
 - a) poz. **1** – cyfra – oznacza numer terenu,
 - b) poz. **2** – litera – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
- 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strykowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra Nowiny i Dobieszków – obręb Ługi, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 16) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 17) **usługach o charakterze komercyjnym** - należy przez to rozumieć wszelkie usługi nie związane z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych oraz nie będące usługami świadczonymi przez administrację publiczną - w ramach sektora publicznego - obywatelom;
- 18) **współczynnika intensywności zabudowy „i”** - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się podział na różne - pod względem przeznaczenia lub zasad zagospodarowania – wyodrębnione w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane tereny, który obejmuje:

- 1) tereny ogólnego użytku, przeznaczone na cele rozwoju komunikacji, w tym:
 - a) oznaczone symbolem **KDL** i numerem **1** – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej,
 - b) oznaczone symbolem **KDD** i numerami od **1** do **2** - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej;
- 2) tereny, dla których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania, w tym:
 - a) oznaczone symbolem **U** i numerem **1** – tereny zabudowy usługowej,
 - b) oznaczone symbolem **UO** i numerem **1** – tereny usług oświaty i wychowania,
 - c) oznaczone symbolem **US** i numerem **1** – tereny sportu i rekreacji,
 - d) oznaczone symbolem **MN** i numerami od **1** do **3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) tereny, dla których plan wprowadza zakaz zabudowy, w tym:
 - a) oznaczone symbolem **N-R** i numerami od **1** do **2** – tereny rolnicze,
 - b) oznaczone symbolem **N-RL** i numerem **1** – tereny rolnicze w formie upraw łąkowych i pastwisk.

§ 6. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania, w możliwie niezmienionej formie, naturalnie ukształtowanego krajobrazu doliny rzecznej - rzeki Młynówki, poprzez dostosowanie działań inwestycyjnych do określonych w ustaleniach szczegółowych zasad zagospodarowania terenów;
- 2) wymóg ochrony obszaru objętego planem przed zanieczyszczeniem wizualnym poprzez określone w ustaleniach szczegółowych zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 7. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej:

- a) podstawowe źródło zaopatrywania w wodę stanowi gminny system wodociągowy; z dopuszczeniem innych form zaopatrzenia w wodę, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
- b) podstawowy odbiornik ścieków stanowi gminny system kanalizacji; z dopuszczeniem innych form odprowadzania ścieków, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
- c) podstawowy odbiornik wód opadowych stanowi gminny system kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem innych form odprowadzania wód opadowych i roztopowych, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;

2) w zakresie pozyskiwania energii cieplnej – obowiązuje zakaz jej pozyskiwania w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;

3) w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej obowiązuje ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń do granic terenu działki lub inwestycji, do których inwestor posiada tytuł prawny;

4) do terenów chronionych akustycznie zaliczają się tereny oznaczone symbolami: **MN, U, UO, US**; w granicach tych terenów obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, ustalonego w przepisach odrębnych - odpowiednio dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

5) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed polami elektromagnetycznymi, obowiązuje spełnienie wymagań określonych przez przepisy odrębne;

6) w całym obszarze objętym planem w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - w pasach terenu o szerokości 12,0m, po 6,0 m od osi linii na każdą stronę – obowiązują niezbędne strefy bezpieczeństwa, zapewniające ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz warunki dostępu eksploatacyjnego do tych linii.

§ 8.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w skład którego wchodzi cały obszar objęty planem, obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów, określone w aktach prawa miejscowego dotyczących Parku Krajobrazowego oraz w przepisach odrębnych.

2. Pozostałe obowiązujące w obszarze objętym planem zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu, dotyczące poszczególnych terenów są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 9.1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady oraz wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w granicach której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwoleń na badania archeologiczne oraz ich zakres regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

2) w sytuacji ujawnienia – na obszarze strefy ochrony archeologicznej – nowego stanowiska archeologicznego dalsze sposoby działań należy dostosować do wymagań określonych przez przepisy odrębne.

2. Nie ustala się innych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz obiektów zaliczanych do dóbr kultury współczesnej - jako niezwiązanych z charakterystyką i właściwościami obszaru objętego planem.

§ 10.1. Dla obszaru objętego planem ustala się – w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa - obowiązek uwzględnienia wymogów obrony cywilnej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się na obszarze objętym planem budowę infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

§ 11. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujący, oznaczony na rysunku planu podział dróg publicznych pełniących funkcje w sieci drogowej oraz następujące zasady obsługi komunikacyjnej a także modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacji drogowej, zapewniający powiązania z systemem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzą:
 - a) droga gminna klasy L - oznaczona symbolem **1.KDL**,
 - b) droga gminna klasy D - oznaczona symbolem **1.KDD**;
- 2) poprawę funkcjonowania podstawowego układu komunikacji drogowej, zapewniającego powiązanie z systemem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem zapewni:
 - a) sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu dróg publicznych, prowadzona zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) drogi - w obszarze objętym planem, należy realizować w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko oraz w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych - uwzględniając zachowanie istniejących form ukształtowania terenu oraz zachowanie i uzupełnianie istniejących zadrzewień, a także w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 4) szczegółowe rozwiązania techniczne obiektów i urządzeń, położonych w granicach wszystkich terenów przeznaczonych dla układu komunikacji drogowej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 12. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w skład systemów infrastruktury technicznej, zapewniających obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem, wchodzi:
 - a) sieć wodociągowa przebiegająca wzdłuż drogi gminnej oznaczonej symbolem **1.KDD** - zasilana z łódzkiego miejskiego systemu wodociągowego,
 - b) system rowów, występujących wzdłuż dróg, odprowadzających wody deszczowe,
 - c) systemy melioracji,
 - d) sieci elektroenergetyczne napowietrzno - kablowe średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV, zapewniające - poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia - bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców,
 - e) sieci telekomunikacyjne;
- 2) poprawę funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej oraz pełną obsługę terenów w obszarze objętym planem zapewnią:
 - a) w zakresie sieci wodociągowej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację wodociągu w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - b) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - c) w zakresie odwodnienia dróg i kanalizacji deszczowej:
 - budowa sieci kanalizacji deszczowej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami, obejmująca realizację kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - zapewnienie odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie melioracji:

- utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych lub ich przebudowa, prowadzona z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód z terenów objętych planem i z terenów sąsiednich,
- budowa nowych urządzeń melioracyjnych,

e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- budowa liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
- przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, kolidująca z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym lub układem komunikacyjnym, realizowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- lokalizowanie nowych stacji trafo wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej,
- lokalizowanie nowych stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się ich realizację na działkach prywatnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- lokalizowanie nowych stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe,

f) w zakresie zaopatrzenia w gaz: rozbudowa istniejącej sieci gazowej w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację gazociągów w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,

g) w zakresie telekomunikacji:

- budowa nowych odcinków sieci telekomunikacyjnych,
- przebudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym i układem komunikacyjnym, realizowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) podstawowym miejscem lokalizacji urządzeń i przewodów sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz urządzeń i linii sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz gazowej są tereny położone w liniach rozgraniczających dróg;

4) dopuszcza się lokalizację elementów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i wycofanymi liniami zabudowy oraz inne lokalizacje - poza liniami rozgraniczającymi dróg - na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

5) rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe realizowane w obszarze objętym planem należy przeprowadzać i wykonywać w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko i ochronę walorów krajobrazowych.

§ 13. 1. Obowiązujące w obszarze objętym planem zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz wymagania w zakresie zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 14. 1. W obszarze objętym planem wskazuje się następujące - w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - obszary przestrzeni publicznej:

1) część terenu działki o numerze ewidencyjnym 347/4, położonej w Dobieszkowie – w zakresie wskazanym na rysunku planu.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 15. 1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie ustala się.

2. Obowiązujące w obszarze objętym planem zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz zasady obowiązujące przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 16. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego pomocy nawigacyjnej, w skład której wchodzi cały obszar objęty planem, obowiązują następujące ograniczenia:

- a) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 2) w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - w pasach terenu o szerokości 12m, po 6m od osi linii na każdą stronę, plan ustala:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji: budynków i budowli zawierających strefy zagrożone wybuchem, w których przechowywane są materiały niebezpieczne pożarowo,
 - c) możliwość lokalizacji innych obiektów budowlanych - jeżeli względy bezpieczeństwa i warunki techniczne na to pozwolą oraz z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych; dopuszczenie nie obejmuje realizacji obiektów publicznych takich jak: park oraz parkingi,
 - d) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - e) zakaz nasadzeń pod liniami oraz w strefach bezpieczeństwa drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
 - f) możliwość innego, zgodnego z planem, zagospodarowania wyznaczonej strefy bezpieczeństwa w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia.
- 2. Wskazanie terenów dla których plan ustala zakaz zabudowy jest przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 17. 1. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę określoną w stosunku do wzrostu wartości terenów nieruchomości, są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 18. 1. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków,
 - jako nie związanych z charakterystyką i właściwościami terenu objętego planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów ogólnego użytku, przeznaczonych na cele rozwoju komunikacji

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDL** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zieleń;
- 2) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych niezwiązanych z infrastrukturą drogową,
 - b) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych, z wyłączeniem znaków drogowych i tablic stanowiących system informacyjny na potrzeby układu komunikacyjnego,
 - c) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały,
 - e) brak wymagań wynikających z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;

- 3) w zakresie dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obowiązek zapewnienia pasa drogowego o szerokości wynoszącej - w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 15,0m, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego, jednak wyłącznie na warunkach określonych przez przepisy odrębne,
 - b) obowiązek zapewnienia chodnika - przynajmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) obowiązek zapewnienia pozostałych parametrów drogi zgodnych z warunkami określonymi przez przepisy odrębne,
 - d) obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych, dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych wyłącznie w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu na zasadach określonych przez przepisy odrębne,
 - f) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych, warunków technicznych oraz wymogów bezpieczeństwa,
 - g) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 4) w zakresie dotyczącym realizacji miejsc parkingowych - w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - obowiązek spełnienia wymagań określonych przez przepisy odrębne;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §16 niniejszej uchwały.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów **KDL** nie określa się.

3. W zakresie dotyczącym zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **KDL** nie określa się.

4. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - ustaleń dla terenów **KDL** nie określa się.

5. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **KDL** – w wysokości 1%.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zieleni;
- 2) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych nie związanych z infrastrukturą drogową,
 - b) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych, z wyłączeniem znaków drogowych i tablic stanowiących system informacyjny na potrzeby układu komunikacyjnego,
 - c) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały,

- e) brak wymagań wynikających z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
- 3) w zakresie dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązek zapewnienia pasa drogowego o szerokości wynoszącej - w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10,0m, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego, jednak wyłącznie na warunkach określonych przez przepisy odrębne,
 - b) obowiązek zapewnienia chodnika - przynajmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) obowiązek zapewnienia pozostałych parametrów drogi zgodnych z warunkami określonymi przez przepisy odrębne,
 - d) obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych, dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych wyłącznie w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu na zasadach określonych przez przepisy odrębne,
 - f) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych, warunków technicznych oraz wymogów bezpieczeństwa,
 - g) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 4) w zakresie dotyczącym realizacji miejsc parkingowych - w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - obowiązek spełnienia wymagań określonych przez przepisy odrębne;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §16 niniejszej uchwały.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów **KDD** nie określa się.

3. W zakresie dotyczącym zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **KDD** nie określa się.

4. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - ustaleń dla terenów **KDD** nie określa się.

5. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **KDD** – w wysokości 1%.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** i numerem **2** - przeznaczonych pod poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej, klasy dojazdowej – wymagań, innych niż określone w ustaleniach ogólnych planu – nie ustala się.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów, wobec których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa związana z usługami o charakterze komercyjnym wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - funkcja mieszkaniowa dla właścicieli obiektów usługowych, w formie lokali wbudowanych w obiekt usługowy,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne;

- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 1,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - na dachach budynków,
 - mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów, w szczególności: przysłaniających otwory okienne budynków lub reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia,
 - b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
 - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
 - b) tereny oznaczone symbolem U i numerem 1 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny mieszkaniowo - usługowe, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
 - c) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały,
 - d) obowiązek zachowania i uzupełniania - w pasie terenu wzdłuż drogi krajowej – istniejącego szpaleru drzew liściastych;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) brak wymagań wynikających z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi terenów z istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej - położonej poza granicami obszaru objętego planem lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde 50m² usługowej powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż dwa miejsca na każdy obiekt usługowy; miejsca parkingowe mogą być realizowane, jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w obiekty usługowe,
 - c) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy odrębne lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden obiekt usługowy;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,

- c) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających dróg, przy których lokalizowane są obiekty;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 50% powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 2 500,0m²,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,3$,
 - d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,05$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków mieszkalnych,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych – 10,0m,
 - c) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych - 6,0m,
 - d) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,
 - f) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - g) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
 - h) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - i) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowo utworzonej działki budowlanej dostępu do drogi publicznej klasy lokalnej albo dojazdowej – bezpośredniego, lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 stopni,
 - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 35,0m,
 - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 1 800,00m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 800,0m²;
- 12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §16 niniejszej uchwały.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów U nie określa się.
3. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów U - w wysokości 8%.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa związana z usługami oświaty i wychowania wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania reklam,
 - b) zakaz lokalizowania tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 1,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - c) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
 - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
 - b) tereny oznaczone symbolem UO i numerem 1 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
 - c) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji, na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej, prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi terenów z istniejącej drogi publicznej - położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na każde 10 osób zatrudnionych; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w obiekty funkcji podstawowej,
 - c) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy odrębne lecz nie mniej niż jedno miejsce w obrębie nieruchomości;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,

- b) możliwość przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym także budynków położonych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
 - d) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczających dróg, przy których lokalizowane są obiekty;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,4$,
 - d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,01$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość budynków funkcji podstawowej – 10,0m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych - 6,0m,
 - c) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub zagłębionych,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych nieprzekraczający 45°,
 - e) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - f) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
 - g) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - h) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowo utworzonej działki budowlanej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadłe do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 stopni,
 - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 35,0m,
 - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 1 800,00m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 800,0m²;
- 12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §16 niniejszej uchwały.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów **UO** nie określa się.

3. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **UO** – w wysokości 8%.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **US** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa, urządzenia i obiekty związane z usługami sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizowania reklam,
 - b) zakaz lokalizowania tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 1,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - c) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
 - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
 - b) tereny oznaczone symbolem US i numerem 1 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
 - c) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji, na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej, prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
 - a) obowiązek obsługi terenów z istniejącej drogi publicznej - położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sportowej lub rekreacyjnej; miejsca parkingowe mogą być realizowane wyłącznie jako stanowiska urządzone na gruncie,
 - c) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy odrębne lecz nie mniej niż jedno miejsce w obrębie nieruchomości;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) brak wymagań w zakresie sytuowania kalenic dachów budynków w stosunku do linii zabudowy;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,4$,
 - d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,01$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0m,
 - b) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub zagłębionych,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nieprzekraczający 45° ,
 - d) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - e) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
 - f) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - g) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowo utworzonej działki budowlanej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10° ,
 - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 35,0m,
 - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 1 800,00m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 800,0m²;
- 12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §16 niniejszej uchwały;
- 13) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
- a) zakaz lokalizacji elementów małej architektury wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów o funkcji handlowej lub gastronomicznej;
2. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **US** – w wysokości 8%.
- § 25. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i numerami od **1** do **3** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

- b) przeznaczenie uzupełniające:
- funkcja usługowa realizowana w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
- o powierzchni przekraczającej 0,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - na dachach budynków,
 - mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów, w szczególności: przysłaniających otwory okienne budynków lub reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia,
- b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
- o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przeszłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
- b) tereny oznaczone symbolem MN i numerami od 1 do 3 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
- c) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) brak wymagań wynikających z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi terenów z istniejących dróg publicznych,
- b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jeden dom mieszkalny oraz – w przypadku realizacji funkcji usługowej - jednego miejsca parkingowego na każde 50m² usługowej powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż dwóch miejsc na każdy obiekt usługowy; miejsca parkingowe należy zapewnić odrębnie dla każdej z w/w funkcji; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w budynki mieszkalne lub usługowe,
- c) brak wymagań w zakresie zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
- b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) możliwość przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym także położonych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
 - d) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających dróg, przy których lokalizowane są obiekty;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni lokalu handlowego lub usługowego – 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,3$,
 - e) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,05$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 8,0m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych - 6,0m,
 - c) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci;
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,
 - e) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - f) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
 - g) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - h) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowo utworzonej działki budowlanej, dostępu do drogi publicznej - bezpośredniego,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10°,
 - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 25,0m,
 - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 1 800,00m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 800,00m²;
- 12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §16 niniejszej uchwały.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów MN nie określa się.

3. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **MN** - w wysokości 5%.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów, wobec których plan wprowadza zakaz zabudowy

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **N-R** i numerami od **1** do **2** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych - możliwość przebudowy obiektów istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu,
 - b) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych,
 - 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w **§8** niniejszej uchwały;
 - 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) brak wymagań wynikających z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
 - 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w **§16** niniejszej uchwały.
2. W zakresie obsługi komunikacyjnej, sposobu powiązania z systemami komunikacji oraz sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej - ustaleń dla terenów **N-R** nie określa się.
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów, kolorystyki obiektów budowlanych oraz w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych - ustaleń dla terenów **N-R** nie określa się.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów **N-R** nie określa się.
5. W zakresie dotyczącym zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **N-R** nie określa się.
6. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **N-R** – w wysokości 1%.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **N-RL** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze w formie upraw łąkowych i pastwisk;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, jeżeli nie wynika to z przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz dokonywania zmian powierzchni naturalnych zlewni i kierunków spływu wód, w tym - pełne zachowanie i ochrona istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian związanych z budową obiektów zwiększających retencję wód,

- b) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały,
 - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki lub cieków - w odległości mniejszej niż określona w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - d) zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji, na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej, prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §16 niniejszej uchwały.
2. W zakresie obsługi komunikacyjnej, sposobu powiązania z systemami komunikacji oraz sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej - ustaleń dla terenów **N-RL** nie określa się.
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów, kolorystyki obiektów budowlanych oraz w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych - ustaleń dla terenów **N-RL** nie określa się.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów **N-RL** nie określa się.
5. W zakresie dotyczącym zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **N-RL** nie określa się.
6. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **N-RL** – w wysokości 1%.

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

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

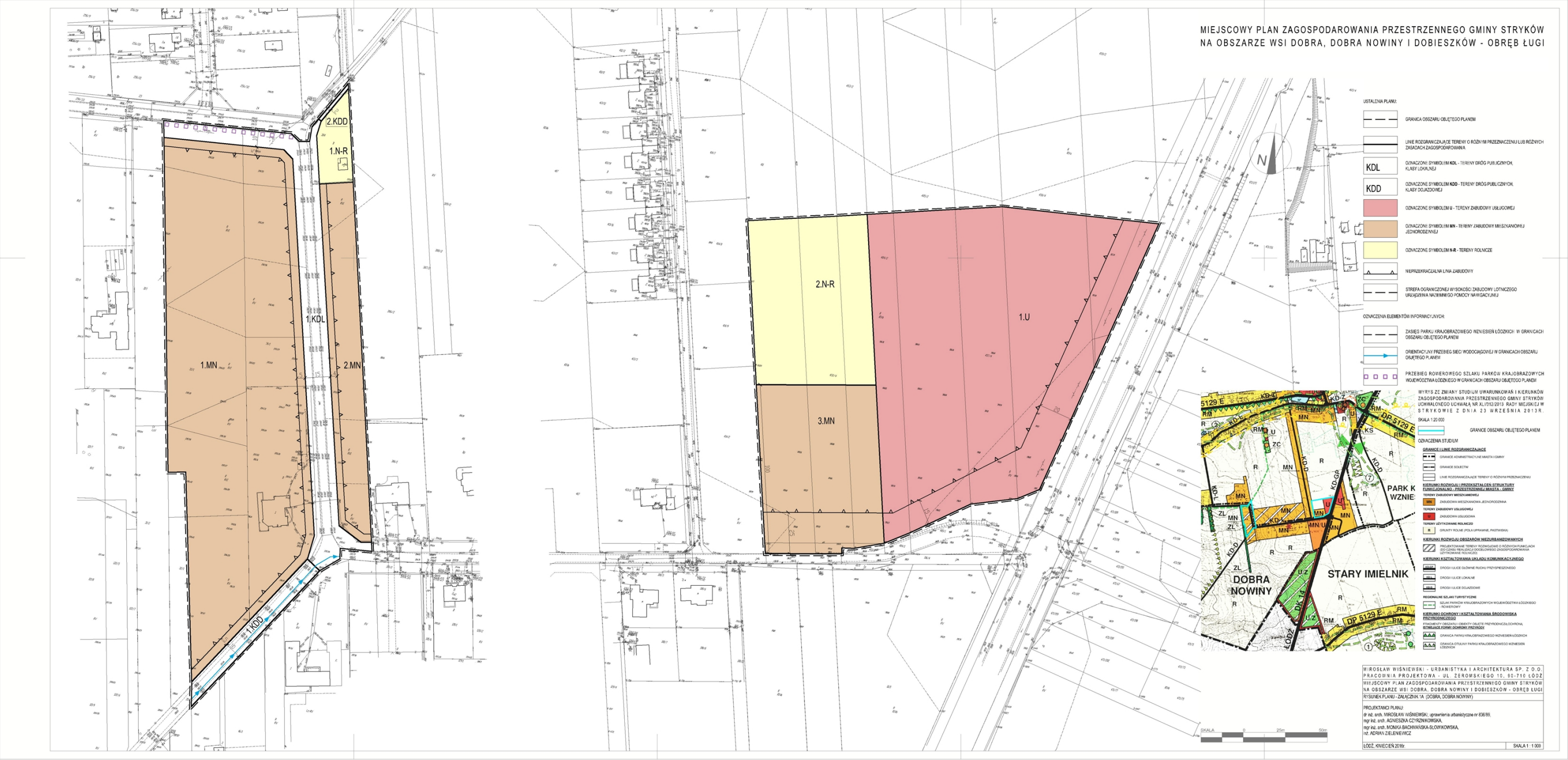
§ 29. 1. Dla obszaru objętego planem tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Strykowie nr XXXVI/290/2009 z dnia 28 lipca 2009r. oraz ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra - Dobra Nowiny uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Strykowie nr XLIX/359/98 z dnia 18 czerwca 1998r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr XXI/161/2016
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej



Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr XXI/161/2016
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/161/2016
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu**

Zgodnie z wymaganiami art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/161/2016
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra Nowiny i Dobieszków - obręb Ługi - Rada Miejska w Strykowie postanawia, co następuje:

zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej - a w szczególności:

- realizacja projektowanego układu ulicznego,
 - rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Strykowie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych Funduszy Europejskich lub Funduszu Ochrony Środowiska.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

UZASADNIENIE

I. OPIS SPOSOBU REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra Nowiny i Dobieszków – obręb Ługi obejmuje trzy tereny, o łącznej powierzchni około 15ha. Dwa z tych terenów położone są na granicy wsi: Dobra i Dobra – Nowiny, na obrzeżach istniejącego osiedla (zabudowa jednorodzinna), w rozwidleniu dróg krajowych: Nr 71 i Nr 14, w bezpośrednim sąsiedztwie tej ostatniej. Trzeci teren znajduje się w miejscowości Dobieszków, przy drodze powiatowej i jest to boisko działające przy istniejącej szkole.

Zgodnie z treścią uchwały, jako główny cel regulacji zawartych w ustaleniach planu przyjęto zharmonizowanie funkcji ochronnych planu z przeznaczeniem, sposobami zagospodarowania oraz warunkami zabudowy tych terenów.

1. REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Plan miejscowy obejmuje niewielkie powierzchniowo tereny, mimo to zapewnia - poprzez swoje ustalenia - ochronę walorów krajobrazowych obszaru, uwzględnia także wymagania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego nie tylko w granicach planu, ale także w sąsiedztwie. Projekt planu bowiem:

- wskazuje do zabudowy tereny już częściowo zurbanizowane (zabudowane) - położone na obrzeżach istniejących skupisk zabudowy (Dobra, Dobra - Nowiny) lub też przekształcone w związku z funkcjonowaniem szkoły oraz boiska sportowego (Dobieszków);
- wprowadza obowiązek ochrony obszaru przed „zanieczyszczeniem wizualnym” poprzez określone w ustaleniach szczegółowych zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- ustala intensywność i wysokość zabudowy oraz pozostałe gabaryty obiektów budowlanych w nawiązaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego sposobu zagospodarowania obszaru opracowania i jego sąsiedztwa;
- ustala zasady kształtowania zabudowy, których realizacja skutkować będzie powstawaniem obiektów o formie architektonicznej korespondującej z istniejącą zabudową i krajobrazem gminy;
- wdraża obowiązek porządkowania nieruchomości, poprzez dostosowanie obiektów budowlanych do naniesionych na rysunek planu linii zabudowy;
- obliguje użytkowników budynków wznoszonych na obszarze opracowania do urządzenia min. 50% terenów (dla obiektów usługowych) lub 80% terenów (dla zabudowy mieszkaniowej) w formie powierzchni biologicznie czynnej, zapewniając tym samym znaczny udział zieleni w zagospodarowaniu terenów zainwestowanych zabudową.

Opracowaniem objęto głównie obszary już - w jakimś stopniu - zurbanizowane. Tym niemniej plan bierze w ochronę także i niewielkie ostoje środowiska naturalnego, które znalazły się w jego granicach, a które stanowią składową lokalnych ekosystemów (fragment doliny rzecznej w Dobieszkowie). Plan wyklucza także możliwość realizacji inwestycji kubaturowych na terenach związanych z gospodarką rolną (Dobra, Dobra – Nowiny) wdrażając, tym samym, ochronę zasobów zieleni obszaru opracowania i jego sąsiedztwa przed ingerencją inwestycyjną, nie związaną z funkcją tych zasobów.

Realizacja ustaleń planu przyczyni się zatem do ochrony ładu przestrzennego, a także do ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru opracowania i jego sąsiedztwa.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Ochrona zasobów środowiska.

Wynikające z treści planu i opisane w punkcie 1.1. zasady gospodarowania przestrzenią oraz stworzenie - poprzez ustalenia planu - warunków dla formowania zwartych skupisk zabudowy, wyposażonych w elementy infrastruktury, obsługiwanych przez sprawnie funkcjonujące systemy komunikacji, jak również ochrona terenów cennych przyrodniczo przed zainwestowaniem, będą nie tylko gwarancją zachowania ładu przestrzennego, przyczynią się także do ochrony środowiska. Przy czym nie są to jedyne ustalenia, których realizacja wpłynąć powinna na poprawę stanu środowiska, przynajmniej w skali lokalnej. Plan m.in.:

- ustala – dla ochrony przed negatywnymi skutkami emisji zanieczyszczeń do powietrza - obowiązek

zaopatrywania budynków w ciepło - wprowadzie nadal przez lokalne kotłownie lub piece domowe, ale wykorzystujące przede wszystkim ekologiczne źródła energii (eliminacja węgla, jako głównego nośnika energii, przyczyni się znacząco do poprawy stanu aerosanitarnego obszaru),
- wyklucza (pośrednio) możliwość sytuowania na tych obszarach przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Należy tu także zaznaczyć, iż cały obszar opracowania znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Ustalenia planu są zgodne z treścią syntezy Planu Ochrony PKWŁ (załącznik do Rozporządzeniem Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich), nie kolidują także z zakazami ustalonymi w treści Uchwały Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010r. Nr 165, poz. 1359). Na wyciągnięcie powyższych wniosków pozwoliła szczegółowa analiza przeprowadzona na potrzeby prognozy oddziaływania na środowisko dla tego planu. Niezależnie od powyższego, w treści planu znalazło się odwołanie do aktów prawa miejscowego dotyczących Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, zobowiązujące do ich przestrzegania.

Na obszarze opracowania nie występują żadne inne obiekty, ani zespoły przyrodnicze podlegające ochronie prawnej.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze objętym planem nie występują ani grunty leśne, ani też grunty rolne klas I-III chronione na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niewielki areal gruntów użytkowanych rolniczo (niższych klas), które znajdują się granicach obszaru objętego planem chroniony jest przed zainwestowaniem na mocy ustaleń planu.

Reasumując, plan nie zawiera zapisów lub rozstrzygnięć, które w jakikolwiek sposób naruszałby przepisy ustawy – Prawo ochrony środowiska czy innych aktów prawnych związanych z szeroko rozumianą ochroną środowiska. Realizacja jego ustaleń powinna raczej przyczynić się do poprawy stanu środowiska naturalnego, a nie do jego pogorszenia.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu nie występują: obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, ani też dobra kultury współczesnej.

Na terenie całej gminy zachowały się natomiast liczne ślady osadnictwa - składające się na dziedzictwo archeologiczne. Wprowadzie w granicach obszaru objętego planem nie znajduje się żadne zinwentaryzowane stanowisko archeologiczne, tym niemniej jeden z terenów wchodzących w skład obszaru opracowania – zlokalizowany w Dobieszkowie, położony jest w strefie, w której zabytki archeologiczne mogą się – potencjalnie - znajdować.

Dlatego plan ustanawia, dla tego terenu, konserwatorską „strefę ochrony archeologicznej”, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Zapis powyższy ustalony został – na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu – z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uznać można, iż wyczerpuje problematykę ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na obszarze objętym planem.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować powstaniem zagrożeń ani nie będzie mieć wpływu na zdrowie ludzi zarówno w obszarze objętym planem, jak i w jego otoczeniu. W powyższym zakresie rozstrzygnięcia projektu planu umożliwiają:

- wyposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę wodociągową, poprzez modernizację i rozbudowę istniejącej sieci - zaopatrywanie w wodę całości obiektów służy ochronie środowiska (eliminacja poboru wody z indywidualnych ujęć) oraz ochronie zdrowia ludzi (spełnienie wymagań i standardów sanitarnych);
- wyposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę kanalizacyjną, poprzez modernizację i rozbudowę istniejących sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; umożliwi to wyeliminowanie powierzchniowego odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i oczyszczanie ich przed odprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przez obowiązujące prawo;
- ochronę mieszkańców i użytkowników obiektów (istniejących i projektowanych) przed hałasem - poprzez zakwalifikowanie części obszarów do terenów akustycznie chronionych;
- ochronę mieszkańców i użytkowników budynków (istniejących i projektowanych) przed uciążliwością obiektów i urządzeń związanych z jakąkolwiek działalnością gospodarczą poprzez ustalenie obowiązku

ograniczenia uciążliwości do granic terenu działki lub inwestycji, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- wykluczenie (pośrednio) sytuowania na tych obszarach przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie także i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- utrzymanie wolnych od zabudowy stref napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, celem eliminacji ich niekorzystnego promieniowania elektromagnetycznego.

Te i pozostałe zapisy projektu planu zapewniają oczekiwaną ochronę środowiska oraz wymagany prawem stan sanitarny tychże obszarów, a więc i ochronę zdrowia ludzi.

Planu uwzględnia także – w zakresie swoich właściwości - potrzeby osób niepełnosprawnych. W treści uchwały zawarto obowiązek dostosowania szczegółowych rozwiązań technicznych obiektów i urządzeń, położonych w granicach wszystkich przestrzeni ogólnodostępnych (w tym przypadku dróg publicznych) do potrzeb osób niepełnosprawnych. Z kolei obowiązek dostosowania innych obiektów, które mają szansę powstać w granicach obszaru opracowania, wynika bezpośrednio z treści Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Powielanie zapisów zawartych w rozporządzeniach i ustawach nie tylko nie jest rolą planu, jest wręcz niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego.

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia, tworzy warunki dla zagospodarowania terenów stanowiących własność publiczną oraz dla działek prywatnych - w oparciu o sformułowaną w *studium uwarunkowań* politykę przestrzenną gminy. Wszystkie ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z uwzględnienia przez gminę – w zakresie na jaki pozwala jej ustawodawstwo – potrzeb nie tylko lokalnej społeczności, ale także szerzej rozumianego interesu publicznego. W tym przypadku uwzględnienie interesu publicznego polegać będzie na:

- ochronie części terenów (szczególnie cennych krajobrazowo) przed chaotycznym zainwestowaniem, pamiętać bowiem należy, że tereny te położone są w granicach prawnie chronionego Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- zwiększeniu areału terenów przeznaczonych pod drogi publiczne (poszerzenie istniejących pasów drogowych do szerokości zgodnych z obowiązującymi przepisami);
- tworzeniu warunków dla rozbudowy infrastruktury technicznej;
- ustaleniu zasad kształtowania zabudowy, których realizacja pozwoli na przeciwdziałaniu chaosowi przestrzennemu.

Wszystkie te czynniki przełożyć się powinny także na podniesienie wartości nieruchomości wchodzących w skład obszarów objętych planem.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan miejscowy uwzględnia – w zakresie swoich właściwości – potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W treści ustaleń ogólnych, w §10 uchwały, ustanawia się obowiązek uwzględnienia, w zagospodarowaniu przestrzennym, wymogów obrony cywilnej, zgodnych z przepisami odrębnymi. Ponadto plan dopuszcza budowę infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

1.7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Formułując zapisy planu uwzględniono potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej, tak w obszarze opracowania, jak i w jego sąsiedztwie. W treści ustaleń ogólnych, w §12 uchwały, wskazuje się istniejące elementy infrastruktury technicznej, uzależniając jednocześnie poprawę funkcjonowania systemów (w tym także pełną obsługę terenów w obszarze objętym planem) od sukcesywnej rozbudowy sieci: wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych a także sieci telekomunikacyjnych.

Plan tworzy, poprzez swoje ustalenia, warunki dla rozwoju wszystkich tych sieci – wskazując jako podstawowe miejsce ich lokalizacji tereny położone w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się jednak – w ustaleniach ogólnych uchwały także inne lokalizacje. Analogicznie, w ustaleniach szczegółowych, w granicach niemal wszystkich terenów, dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - nie tylko związanych bezpośrednio z obsługą danej działki, ale także sieci i urządzeń użytku powszechnego. Tak sformułowane zapisy umożliwią realizację elementów infrastruktury technicznej (w tym m.in. sieci szerokopasmowych) także w przypadku tych inwestycji, których realizacja

nie była możliwa do przewidzenia na etapie sporządzania planu miejscowego.

1.8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zasady prowadzenia procedury planistycznej, w tym obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem (oraz sposób w jaki udział ten ma zostać zapewniony), regulują m.in. przepisy *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zgodnie z przytoczoną ustawą sporządzający projekt planu Burmistrz, przystępując do opracowania projektu planu, ma obowiązek ogłosić w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

Ogłoszenie oraz obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu ukazało się 2 grudnia 2014 r. Zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeniowej Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Ogłoszenie informowało także o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz o możliwości składania wniosków do planu. W terminie wyznaczonym przez Burmistrza, wpłynęło w sumie kilkanaście wniosków od organów i instytucji oraz dwa wnioski od właścicieli terenów objętych planem. O sposobie ich rozpatrzenia informują dokumenty zawierające rozstrzygnięcie Burmistrza o sposobie rozpatrzenia wniosków, stanowiące element dokumentacji planistycznej.

Ponadto w opisywanym ogłoszeniu poinformowano także – na podstawie art. 39 ust. 1, w związku z art. 46, art. 50 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. - Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.) o równolegle prowadzonej strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. W ramach strategicznej oceny opracowywana jest prognoza oddziaływania na środowisko do planu, w przypadku której także przewidywano możliwość składania wniosków.

O przystąpieniu do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poinformowano 19 stycznia 2016r., ogłoszeniem w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeniowej w Urzędzie Miejskim w Strykowie oraz w internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Dokumentacja sprawy była, w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 18 lutego 2016 r., udostępniona w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie. Projekt planu został również udostępniony na stronie internetowej Urzędu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami miała miejsce 03 lutego 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniach, tj. do dnia 11 marca 2016 r. do Urzędu Miejskiego w Strykowie nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z tym nie zaszła konieczność ich rozpatrywania, a informacja o przebiegu tego etapu procedury stanowi integralny element dokumentacji planistycznej i znalazła się w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały - *rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu*.

1.9. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Wszystkie trzy tereny, składające się na obszar opracowania, położone są w zasięgu istniejących wodociągów gminnych lub też w zasięgu wodociągu miejskiego łódzkiego. Teren w Dobieszkowie sąsiaduje z drogą powiatową, w której przebiega sieć wodociągowa gminna. Tereny w Dobrej i Dobrej – Nowinach leżą natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie wodociągów gminnych, towarzyszących drodze krajowej i drogom gminnym, oraz wodociągu miejskiego zasilanego z Łodzi, biegnącego w drodze gminnej.

Brak jest w zasadzie przeszkód do obsługi całości terenów położonych w granicach planu (w tym także do ewentualnej modernizacji czy rozbudowy systemu w przypadku intensyfikacji procesów inwestycyjnych), tym bardziej że plan w swoich ustaleniach, jako podstawowe źródło zaopatrzenia obiektów i obszarów w wodę wskazuje właśnie gminny system wodociągowy. Kwestia zapewnienia odpowiedniej jakości wody leży w tej sytuacji nie po stronie sporządzającego projekt planu, a po stronie spółek infrastrukturalnych, dostarczających wodę zbiorczym systemem wodociągowym i regulowana jest odrębnymi przepisami.

Można zatem stwierdzić, iż plan bierze pod uwagę potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2. REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY.

Zgodnie z w/w art. 1 ust. 3 ustawy: „*ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób*

zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Opracowanie projektu planu poprzedzone zostało m.in. analizą i oceną istniejącego zagospodarowania terenu, analizą uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analizą uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego i wymagań stawianych dokumentom planistycznym przez obowiązujące przepisy. Podsumowaniem tych analiz jest, wykonane na początkowym etapie procedury, opracowanie: „*Materiały wstępne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra Nowiny i Dobieszków, obręb Ługi*”, stanowiące część dokumentacji planistycznej. Przeprowadzone w ramach w/w opracowania analizy pozwoliły na sformułowanie głównych wytycznych do planu, uwzględniających zarówno szeroko rozumiany interes publiczny, jak i interesy prywatnych właścicieli.

Procedura prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy umożliwiła – z kolei – właściwym instytucjom i organom oraz użytkownikom terenów składanie najpierw wniosków, następnie uwag do projektu planu. Projekt planu przekazany został do zaopiniowania i do uzgodnień, co dało instytucjom i organom możliwość realnego wpływu na jego ustalenia (w tym także zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu). Wszystkie wnioski, opinie i uwagi rozpatrywane były na bieżąco przez sporządzającego projekt planu i uwzględniane w takim zakresie, na jaki pozwala ochrona interesów prywatnych, interesów lokalnej społeczności, prowadzona przez gminę polityka przestrzenna oraz stan prawny.

3. REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY.

Tereny składające się na obszar objęty projektem planu są bądź już zainwestowane (boisko i szkoła w Dobieszkowie), albo też znajdują się w początkowej fazie urbanizacji i sąsiadują bezpośrednio z terenami dość intensywnie zabudowanymi (Dobra, Dobra Nowiny). Co więcej obszary te objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, które już przeznaczyły je – w przeważającej części – do zabudowy. Niniejszy plan bardzo nieznacznie zwiększa areal gruntów przewidzianych do zainwestowania w stosunku do obowiązujących planów. Chodzi tu w zasadzie o fragmenty działek już zabudowanych lub już przeznaczonych do zabudowy w planie miejscowym. Ustalenia planu powinny się przyczynić do porządkowania struktury przestrzennej istniejących jednostek osadniczych. Plan nie zmienia natomiast w istotny sposób areal gruntów do zabudowy, zwłaszcza w odniesieniu do powierzchni całej gminy.

Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wszystkie tereny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych (gminnych, powiatowych, krajowych), ich obsługa nie będzie wymagała budowy nowego systemu transportowego, może się bowiem odbywać w oparciu o istniejący układ dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych; istnieje możliwość obsługi tych terenów działającymi obecnie środkami transportu publicznego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapisy szczegółowe dla wszystkich dróg publicznych nakładają na zarządców drogi obowiązek urządzenia chodnika przynajmniej po jednej stronie jezdni, umożliwiają także realizację ścieżek rowerowych, na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej - zabudowa realizowana będzie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, na ekstensywnie zabudowanych obrzeżach obszarów o wykształconej, zwartej strukturze, na terenach charakteryzujących stosunkowo dobrym – na tle całej gminy - dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

II. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w*

zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego". Następnie „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych".

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra Nowiny i Dobieszków – obręb Ługi są zgodne z treścią dokumentu pn. "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego", stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Opracowanie, o którym mowa powyżej zawiera informację o zasadności wszystkich uchwał Rady Miejskiej w Strykowie, dotyczących sporządzenia planów miejscowych, podejmowanych w latach 2012 -2016.

III. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projekt planu zobowiązany jest do opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Jest to dokument, który w całości poświęcony jest problematyce wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w szczególności zaś na budżet gminy. Szczegółowa analiza pozwala oszacować zarówno koszty - związane przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - jaki i ewentualne wpływy do budżetu.

Podsumowując treść prognozy skutków finansowych dla niniejszego planu należy stwierdzić, iż przewidywane koszty, jakie gmina będzie musiał ponieść, wiązać się będą z: modernizacją i rozbudową fragmentów dróg publicznych położonych w granicach planu, z rozbudową systemów infrastruktury technicznej oraz z ewentualnym wyposażeniem obszaru przestrzeni publicznej – boiska sportowego w Dobieszkowie. Spodziewane przychody, wynikające z realizacji ustaleń planu, stanowiąc będą przede wszystkim wpływy z podatków (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości lub podatek od nieruchomości), zasilające gminny budżet. Szacunkowe koszty oraz szacunkową wartość przychodów określono w prognozie skutków finansowych i wynika z nich, iż w 20-letniej perspektywie realizacji ustaleń planu (zakładając dalszą intensyfikację procesów inwestycyjnych) wpływy do budżetu powinny przewyższyć dwukrotnie nakłady, jakie gmina będzie musiała ponieść.

Nie przewiduje się żadnych innych skutków, mogących mieć wpływ na finanse publiczne, wynikających z realizacji ustaleń planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Dobra Nowiny i Dobieszków – obręb Ługi.