

UCHWAŁA NR XXI/162/2016
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi
Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki**

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: Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki.

2. Granice sześciu terenów - wchodzących w skład obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej w Strykowie nr LI/393/2014 z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozwinięte szczegółowo w załącznikach Nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały – wyznaczają:

- 1) teren I (Zagłoba - obręb Ciołek) - granice działki o numerze ewidencyjnym 121/1;
- 2) teren II (Gozdów) - od północy: północna granica działek o nr ewid. 227/3 i 228/6; od wschodu: wschodnia granica działek o nr ewid. 227/3 i 228/6; od południa: południowa granica działki o nr ewid. 228/6; od zachodu: zachodnia granica działek o nr ewid. 227/3, 228/4 i 228/6;
- 3) teren III (Sadówka) - od północy: północna granica działki o nr ewid. 52; od wschodu: wschodnia granica działki o nr ewid. 52; od południa: południowa granica działek o nr ewid. 52 i 53; od zachodu: zachodnia granica działek o nr ewid. 52 i 53;
- 4) teren IV (Koźle) - od północy: północna granica działki o nr ewid. 310/2; od wschodu: wschodnia granica działek o nr ewid. 310/2 i 313/1; od południa: południowa granica działki o nr ewid. 313/1; od zachodu: zachodnia granica działek o nr ewid. 310/2 i 313/1;
- 5) teren V (Koźle) - od północy: północna granica działki o nr ewid. 259; od wschodu: część wschodniej granicy działek o nr ewid. 255/4 i 421 oraz wschodnia granica działki o nr ewid. 373; od południa: linia prostopadłe przecinająca działki o nr. ewid. 408, 409, 410, 411, 418, 419, 420, 421 i 205/1 oraz część południowej granicy działki o nr ewid. 373; od zachodu: zachodnia granica działki o nr ewid. 346 oraz część zachodniej granicy działki o nr ewid. 408;
- 6) teren VI (Wysoki): granice działki o numerze ewidencyjnym 375/2.

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) załączniki Nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E i 1F do uchwały - rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000;
- 2) rozstrzygnięcia niebędące 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,

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

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, 1B, 1C, 1D, 1E i 1F zawierają ustalenia obowiązujące w zakresie:

- a) granic 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) obszarów przestrzeni publicznej,
- f) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego pomocy nawigacyjnej.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte w załącznikach Nr 1A, 1B, 1C, 1D i 1E - 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: energia elektryczna, 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% całej powierzchni 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 szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustaleń 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 Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki, 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 niezwiązane z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych oraz niebędące 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 oraz infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) 1 teren oznaczony symbolem **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - b) 1 teren oznaczony symbolem **KDD** – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej;
- 2) tereny, dla których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania, w tym:
 - a) 3 ponumerowane tereny oznaczone symbolem **UP** - tereny zabudowy usług publicznych,
 - b) 1 teren, oznaczonych symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 4 ponumerowane tereny oznaczone symbolem **RM** – tereny zabudowy zagrodowej, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 3) tereny, przeznaczone na cele związane z gospodarką rolną, w tym:
 - a) 6 ponumerowanych terenów oznaczonych symbolem **N-RL** – tereny rolnicze w formie zieleni naturalnej,
 - b) 7 ponumerowanych terenów, oznaczone symbolem **N-R** – tereny rolnicze,
- 4) tereny, dla których plan wprowadza zakaz zabudowy, w tym:
 - a) 4 ponumerowane tereny, oznaczone symbolem **N-ZL** – tereny lasów,
 - b) 2 ponumerowanych terenów, oznaczonych symbolem **N-WS** – tereny wód powierzchniowych.

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

- 1) obowiązek zachowania, w możliwie niezmienionej formie, rolniczego charakteru użytkowania i zagospodarowania terenów, skupionych zespołów zabudowy, naturalnie ukształtowanego krajobrazu dolin rzecznych oraz obszarów leśnych poprzez dostosowanie działań inwestycyjnych do określonych w ustaleniach szczegółowych zasad zagospodarowania tych 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących - zawsze lub potencjalnie - znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w tym łączności publicznej;
- 4) do terenów chronionych akustycznie zaliczają się tereny oznaczone symbolami: **MN, RM, 1.UP, 3.UP i N-R**; 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. Obowiązujące w obszarze objętym planem zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 9. 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.

§ 10. 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, tworzy:
 - a) droga Powiatowa klasy zbiorczej Nr 5112E, relacji Bratoszewice – Wola Błędowa – Koźle;
- 2) uzupełniający układ komunikacji drogowej, zapewniający obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzą:

- a) drogi dojazdowe pełniące funkcję bezpośredniej obsługi poszczególnych terenów, nieruchomości lub obiektów,
 - b) dojazdy gospodarcze do pól pełniące funkcje obsługi terenów produkcji rolnej;
- 3) poprawę funkcjonowania podstawowego układu komunikacji drogowej, zapewniającego powiązanie z systemem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem zapewni:
- a) sukcesywna modernizacja i rozbudowa istniejącego systemu dróg publicznych, prowadzona zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) zachowanie istniejącego układu dróg wewnętrznych oraz budowa nowych dróg wewnętrznych zapewniających pełną obsługę terenów, dla których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania;
- 4) 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;
- 5) szczegółowe rozwiązania techniczne obiektów i urządzeń, położonych w granicach wszystkich terenów przeznaczonych dla układu komunikacji drogowej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 11. 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 - zasilana z gminnego 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 oraz z terenów sąsiednich,
 - 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 na terenie gminy i budowa w obszarze objętym planem 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.

§ 12. 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.

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

- a) obszar obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 375/2, położoną w miejscowości Wysoki - wskazany na rysunku planu,
- b) obszar obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 121/1, położoną w miejscowości Zagłoba - obręb Ciołek - wskazany na rysunku planu,
- c) obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 228/4, 227/3, 228/6, położone w miejscowości Gozdów - wskazany na rysunku planu.

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

§ 14. 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.

§ 15. 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 oraz stacji paliw,
 - 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: parki, targowiska 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.

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

§ 17. 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;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - jako nie związanych z charakterystyką i właściwościami terenu objętego planem.

Rozdział 3.

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDZ** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zieleni;
- 2) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego 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;
- 3) w zakresie dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązek zapewnienia pasa drogowego co najmniej o szerokości w liniach rozgraniczających pokrywających się z istniejącymi granicami działki drogowej,

- 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 obowiązujące 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 przez obowiązujące 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 **§15** niniejszej uchwały.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów **1.KDZ** nie określa się.
3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **1.KDZ** nie określa się.
4. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - ustaleń dla terenów **1.KDZ** nie określa się.
5. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **KDZ** - w wysokości 1%.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 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 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;
- 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 10m, 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 obowiązujące 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 §15 niniejszej uchwały.

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

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału 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%.

Rozdział 4.

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

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **UP** i numerami od **1** do **3** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa związana z usługami o charakterze publicznym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa usługowa związana z usługami o charakterze komercyjnym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane bezpośrednio z obsługą terenu;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 1,0m² 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,

- innych niż ogrodzenia ażurowe o przęsłach: 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 **1.UP** i **3.UP** zalicza 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;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi:
 - w granicach terenu **1.UP** – z drogi gminnej położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - w granicach terenu **2.UP** – z drogi powiatowej położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - w granicach terenu **3.UP** – z drogi gminnej położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - 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,
 - 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;
- 5) 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;
- 6) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) w obrębie terenów **1.UP** oraz **3.UP** obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) w obrębie terenu **2.UP** obowiązek uwzględnienia przy lokalizowaniu obiektów przepisów odrębnych,
 - c) brak wymagań w zakresie sytuowania kalenic dachów budynków w stosunku do linii zabudowy;
- 7) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy z powierzchnią utwardzoną - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,8$,
 - d) minimalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,01$;
- 8) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 10,0m,
 - b) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów towarzyszących - 10,0m,
 - c) maksymalną 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;
- 9) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały;
- 10) 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,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów o funkcji gastronomicznej.
 - d) szczegółowe rozwiązania techniczne obiektów i urządzeń należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **UP** nie określa się.

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

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN** i numerem **1** 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:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane bezpośrednio z obsługą terenu,
 - funkcja usługowa realizowana w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne;

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,
 - 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 MN i numerem 1 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;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi z drogi powiatowej położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jeden dom mieszkalny; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w budynki mieszkalne,
 - c) brak wymagań w zakresie zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) 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;
- 6) 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 frontowych równolegle do linii zabudowy;
- 7) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną wielkość powierzchni całkowitej lokalu handlowego lub usługowego - 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,3$,
 - e) minimalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,04$;
- 8) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m,
 - b) maksymalną 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;
- 9) 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 stopni,
 - c) minimalną szerokości frontów nowych działek budowlanych - 20,0m,
 - d) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 1 000,0m²;
- 10) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 000,0m²;
- 11) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 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%.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **RM** i numerami od **1** do **4** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane bezpośrednio z obsługą terenu,
 - funkcja usługowa realizowana w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne,
 - funkcja agroturystyczna,
 - drogi wewnętrzne;
- 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,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutyh, 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 **RM** i numerami od **1** do **4** 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;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:

- a) obowiązek obsługi:
- w granicach terenu **1.RM** – z drogi powiatowej położonej poza granicami obszaru objętego planem oraz z drogi gminnej położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - w granicach terenu **2.RM** - z dróg **1.KDZ** i **1.KDD**,
 - w granicach terenu **3.RM** - z drogi **1.KDZ**,
 - w granicach terenu **4.RM** - z drogi **1.KDZ**, lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
- b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jedno siedlisko lub na jeden dom mieszkalny oraz – w przypadku realizacji funkcji agroturystycznej - co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jedno gospodarstwo agroturystyczne; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w inne obiekty,
- c) brak wymagań w zakresie zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) 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;
- 6) 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 sytuowania w granicy z działką sąsiadującą budynków gospodarczych, których wysokość do kalenicy nie przekracza 4m lub wysokości usytuowanej przy tej granicy zabudowy gospodarczej działki sąsiadującej; dopuszcza się przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu, usytuowanych w granicy z działką sąsiadującą budynków mieszkalnych,
- c) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
- d) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków frontowych równolegle do linii zabudowy;
- 7) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną wielkość powierzchni całkowitej lokalu handlowego lub usługowego - 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 70% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,40$,
- e) minimalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,04$;
- 8) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m,
- b) maksymalną wysokość budynków garażowych - 6,0m,
- c) maksymalną wysokość budynków inwentarskich lub gospodarczych - 12,0m,
- d) maksymalną wysokość obiektów i urządzeń związanych z funkcją agroturystyczną - 10,0m,
- e) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci,

- f) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,
 - g) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - h) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
 - i) 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,
 - j) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 9) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały;
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **RM** nie określa się.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów **RM** nie określa się.
4. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **RM** - w wysokości 5%.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych na cele gospodarki rolnej

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **N-RL** i numerami od **1** do **6** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zielen naturalna w postaci: upraw łąkowych, pastwisk lub zadrzewień i zakrzewień,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - uprawy polowe,
 - sady,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym niezbędne elementy zagospodarowania związane z retencją wód,
 - c) dopuszcza się:
 - realizację stawów rybnych i innych sztucznych zbiorników wodnych,
 - realizację niezbędnych obiektów małej architektury, dostosowanych formą i rozwiązaniami materiałowymi do charakteru naturalnego otoczenia, służące zachowaniu i ochronie walorów istniejącej zieleni naturalnej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - urządzeń wodnych,
 - dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - niezbędnych obiektów małej architektury, dostosowanych formą i rozwiązaniami materiałowymi do charakteru naturalnego otoczenia,
 - b) zakaz lokalizacji nowych, naziemnych elementów sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych,
 - d) 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 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 zachowania istniejących systemów melioracji, dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń melioracji, jednak wyłącznie w sposób umożliwiający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 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,
- e) zakaz nasadzeń gatunków drzew oraz roślin obcych rodzimej florze;

4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.

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

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej, sposobu powiązania z systemami komunikacji oraz sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej - ustaleń dla terenów nie określa się.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych - ustaleń dla terenów **N- RL** nie określa się.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału 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%.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **N-R** i numerami od **1** do **7** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne,

c) dopuszcza się – w pasach terenów o szerokości 100m, przylegających do dróg lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych - możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, z funkcją agroturystyczną – realizowanej w ramach gospodarstwa rolnego o powierzchni nie mniejszej niż 1ha i na działce wchodzącej w skład przedmiotowego gospodarstwa, której powierzchnia nie jest mniejsza niż 2500 m², a szerokość nie jest mniejsza niż 25 m;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych,
- 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) 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,
 - c) obowiązek zachowania istniejących systemów melioracji, dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń melioracji, jednak wyłącznie w sposób umożliwiający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - d) tereny oznaczone symbolem N-R i numerami od 1 do 7 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny zabudowy zagrodowej, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
 - e) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki lub cieków - w odległości mniejszej niż określona w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jedno siedlisko oraz – w przypadku realizacji funkcji agroturystycznej - co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jedno gospodarstwo agroturystyczne; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w obiekty,
 - b) brak wymagań w zakresie zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - c) obowiązek obsługi terenów oznaczonych symbolem **N-R** z dróg publicznych lub wewnętrznych; dopuszcza się obsługę terenów poprzez wydzielane drogi wewnętrzne.
- 5) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują przepisy odrębne,
 - 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;
- 6) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających dróg, przy których lokalizowane są obiekty;
- 7) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,40$,
 - d) minimalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,04$;
- 8) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10,0m,
 - b) maksymalną wysokość budynków garażowych - 6,0m,
 - c) maksymalną wysokość budynków inwentarskich lub gospodarczych - 12,0m,
 - 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;
- 9) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **N-R** nie określa się.
3. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **N-R** - w wysokości 5%.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów, wobec których plan wprowadza zakaz zabudowy

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **N-WS** i numerami od **1** do **2** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe;
 - 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych,
 - b) zakaz lokalizowania reklam,
 - c) zakaz lokalizowania tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, których umieszczenie wynika z przepisów odrębnych;
 - 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmian związanych z budową obiektów, których realizacja wynika z przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizowania ogrodzeń;
 - 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.
2. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów **N-WS** nie określa się.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej i sposobu powiązania z systemami komunikacji oraz sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej - ustaleń dla terenów **N-WS** nie określa się.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów, zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, oraz w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych - ustaleń dla terenów **N-WS** nie określa się.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **N-WS** nie określa się.
6. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **N-WS** - w wysokości 1%.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **N-ZL** i numerami od **1** do **4** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

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

- 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,
 - c) zakaz lokalizowania tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, których umieszczenie wynika z przepisów odrębnych,
 - d) 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 przęsłach: kutyh, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska:
- a) 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;
- 4) w zakresie zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) obowiązek utrzymania lasów wg przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki, cieków lub zbiorników wodnych - w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych,
 - d) zakaz nasadzeń gatunków drzew oraz roślin obcych rodzimej florze;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - ustaleń dla terenów **N-ZL** nie określa się.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej i sposobu powiązania z systemami komunikacji oraz sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej - ustaleń dla terenów **N-ZL** nie określa się.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów, zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, oraz w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych - ustaleń dla terenów **N-ZL** nie określa się.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **N-ZL** nie określa się.
6. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **N-ZL** - w wysokości 1%.

Rozdział 7.

Ustalenia końcowe

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

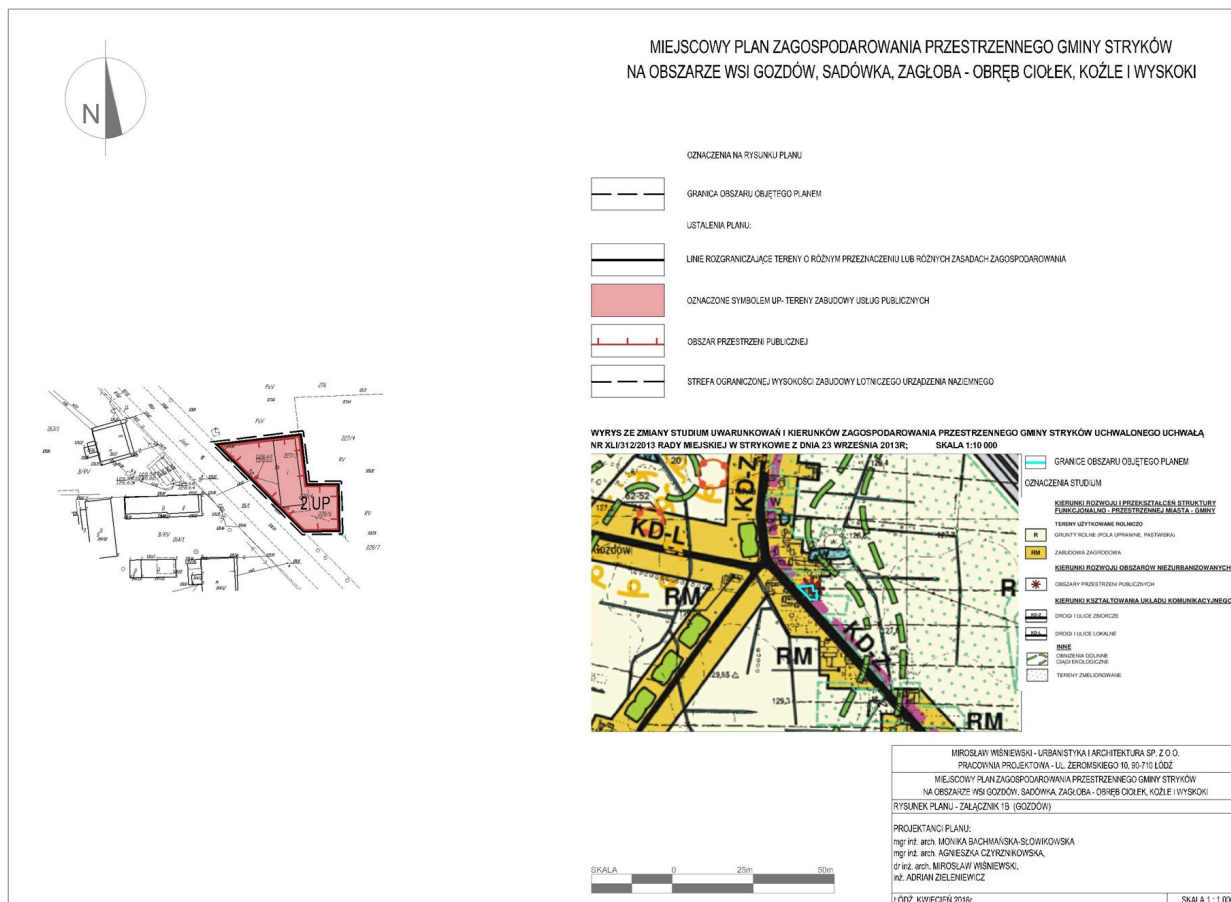
§ 28. 1. Dla obszaru objętego planem tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Strykowie nr XXXVI/290/2009 z dnia 28 lipca 2009r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

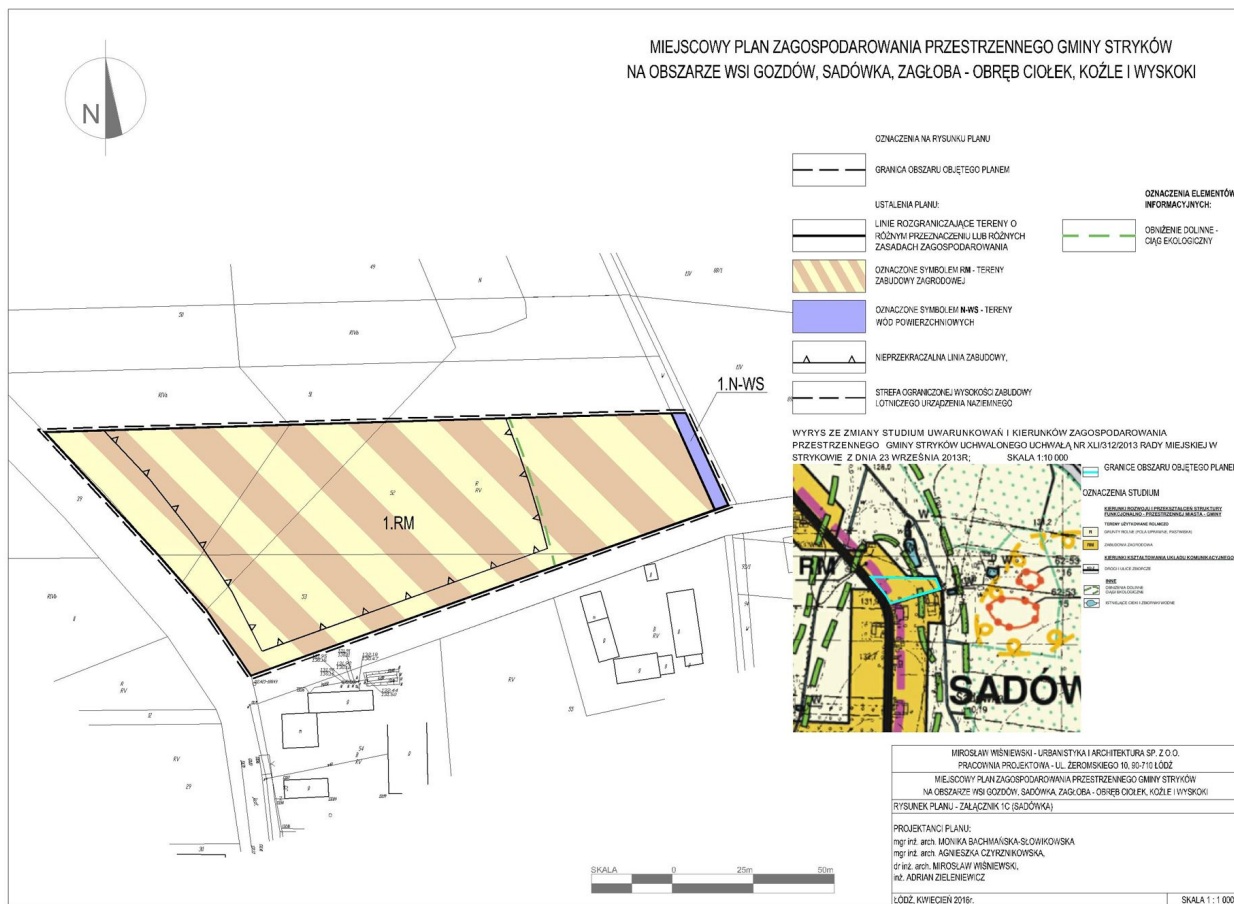
Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr XXI/162/2016
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej



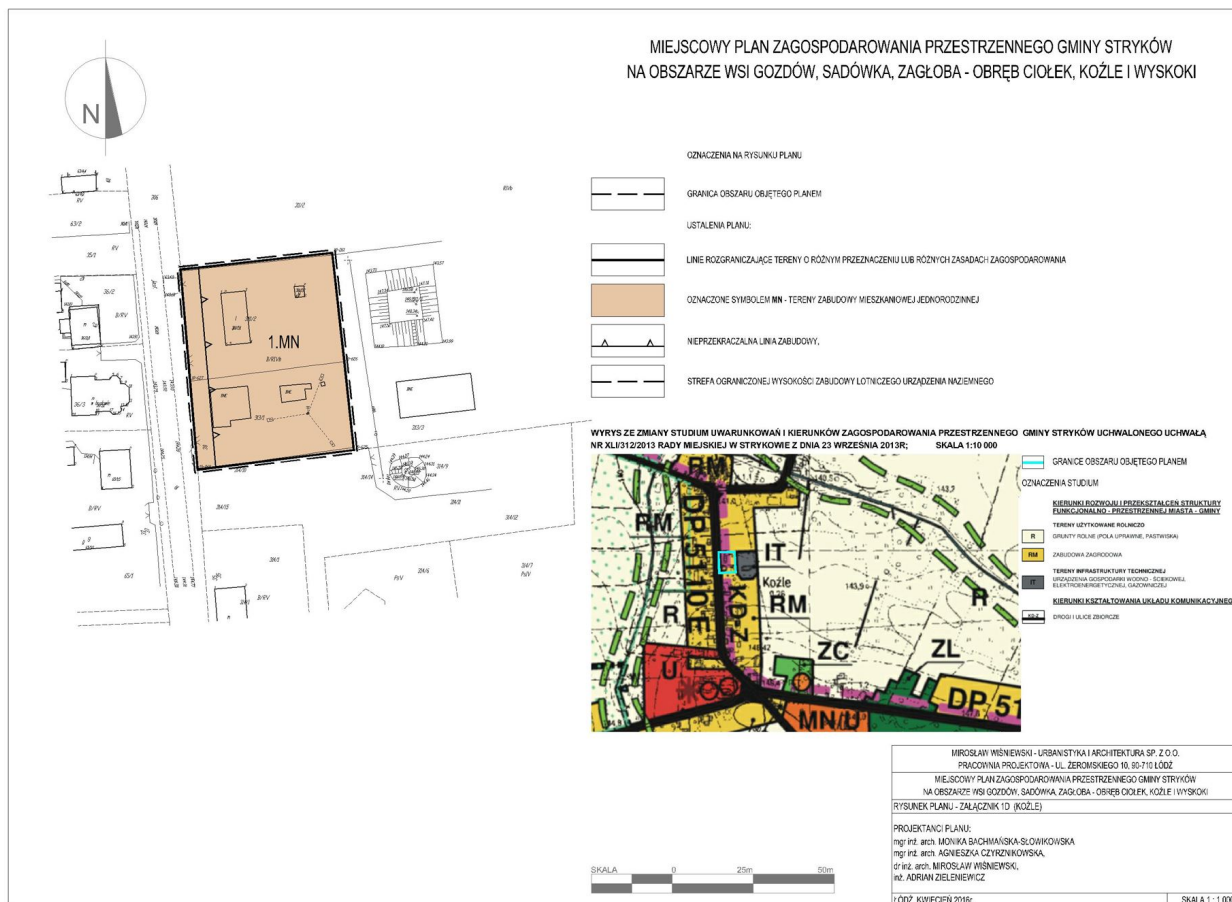
Załącznik Nr 1C do Uchwały Nr XXI/162/2016
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej



Załącznik Nr 1D do Uchwały Nr XXI/162/2016
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej



Załącznik Nr 1E do Uchwały Nr XXI/162/2016
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/162/2016
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 wnosić uwagi dotyczące projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/162/2016
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 Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki - 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 Gozdów, Sądówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki obejmuje sześć terenów, o łącznej powierzchni około 48ha, położonych w północnej części gminy. Pierwszy z nich, najbardziej wysunięty na zachód, zlokalizowany jest we wsi Zagłoba w niewielkiej odległości od zachodniej granicy gminy. Kolejne dwa tereny leżą przy drodze powiatowej DP5111E w miejscowościach Sądówka i Gozdów. Dwa następne mieszczą się we wsi Koźle przy drogach powiatowych nr DP5110E oraz DP5112E. Ostatni obszar znajduje się przy drodze łączącej wieś Wysoki z drogą krajową nr 14.

Teren znajdujący się w niewielkiej wsi Zagłoba to pojedyncza działka o powierzchni ok. 0,2ha, zabudowana budynkami – mieszkaniowym oraz gospodarczym. Nieruchomość zamyka od zachodu ciąg zabudowy wspomnianej miejscowości, rozciągającej się wzdłuż drogi. Dwa kolejne tereny znajdują się w niewielkiej odległości od siebie. Położone są w sąsiadujących ze sobą wsiach Gozdów i Sądówka przy drodze powiatowej nr DP5111E. Pierwszy z nich, składający się z trzech działek o powierzchni ok. 0,06ha, jest już zabudowany budynkiem Ochotniczej Straży Pożarnej w Gozdowie i sąsiaduje z liczną zabudową zagrodową i mieszkaniową wsi. Natomiast drugi teren to dwie niezabudowane działki o powierzchni ok. 1ha. Jest on zlokalizowany przy skrzyżowaniu drogi powiatowej oraz drogi biegnącej w kierunku autostrady A1 i miejscowości Nowa Sądówka. Teren ten również sąsiaduje z zabudową wsi znajdującą się głównie po jego południowej stronie. Kolejne tereny znajdują się we wsi Koźle. Pierwszy ma powierzchnię ok. 0,3ha i składa się z dwóch działek zabudowanych budynkiem biblioteki oraz trzema budynkami gospodarczymi. Otaczają je pozostałe zabudowania wsi, rozciągające się przy drodze powiatowej nr DP5110E. Drugi teren przecina droga powiatowa nr DP5112E biegnąca na wschód od Koźla. Jest to największy objęty projektem planu teren, zajmujący ok. 46,4ha. Składa się z pól uprawnych, ciekłu płynącego przez ich środek oraz lasów. Teren graniczy od północy z zabudową miejscowości Kolonia Koźle. Ostatni z terenów to działka o powierzchni ok. 0,09ha, położona we wsi Wysoki, przy drodze łączącej miejscowość z drogą krajową nr 14. Opisany wyżej teren leży w bezpośrednim sąsiedztwie silnie zurbanizowanego centrum wsi Wysoki.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sądówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki zwiększa pulę terenów przeznaczonych do zainwestowania (zabudową mieszkaniową, zabudowę zagrodową i usługową). Mimo to, plan poprzez swoje ustalenia zapewnia ochronę walorów krajobrazowych obszaru, uwzględnia także wymagania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego nie tylko w granicach planu, ale także w jego sąsiedztwie. Projekt planu bowiem:

- przeznacza do dalszej zabudowy tereny już częściowo zurbanizowane (położone wzdłuż dróg fragmenty wsi Gozdów, Sądówka, Zagłoba, Wysoki) lub silnie przekształcone (tereny północnej części obszaru opracowania przy Koźlu Kolonii, położone przy drodze powiatowej), kształtując tym samym logiczną kontynuację istniejących skupisk zabudowy;

- ustala dla ochrony jakościowej i ilościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych (w szczególności wód Głównych Zbiorników Wód Podziemnych) preferencję dla gminnego systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, jako głównego sposobu obsługi budynków i terenów;

- wprowadza obowiązek ochrony obszaru przed „zanieczyszczeniem wizualnym”, poprzez określone w ustaleniach zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

- ustala zasady kształtowania zabudowy, których realizacja skutkować będzie realizacją obiektów budowlanych o formie architektonicznej korespondującej z istniejącą zabudową i krajobrazem gminy, a w szczególności z sąsiedztwem obszaru;

- dopuszcza niewielkie zróżnicowanie form obiektów w nawiązaniu do uwarunkowań przestrzennych obszaru;

- wdraża obowiązek porządkowania nieruchomości, m.in. poprzez dostosowanie obiektów budowlanych do naniesionych na rysunek planu linii zabudowy oraz zakazy lokalizowania obiektów gospodarczych czy garażowych w tzw. strefie frontowej („reprezentacyjnej”);

- wdraża obowiązek zapewnienia – na obszarach przeznaczonych do zabudowy – minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (w obrębie każdej nieruchomości) dla wszystkich form zagospodarowania (funkcji) związanych z zabudową;

a ponadto:

- wskazuje – jako jeden z głównych celów swej regulacji - ochronę terenów wartościowych przyrodniczo (fragmentu obniżenia dolinnego oraz lasów) i obowiązek ich zachowania w możliwie niezmienionej formie;

- wyklucza - w konsekwencji - możliwość realizacji inwestycji kubaturowych, na przeważającej części tych obszarów, poprzez ustalenie zakazu zabudowy:

- lasów, oznaczonych symbolem **N-ZL**,
- terenów rolniczych w formie zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem **N-RL**,
- terenów występowania wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem **N-WS**;

- wdraża, tym samym, ochronę zasobów zieleni obszaru opracowania przed ingerencją inwestycyjną, niezwiązaną z funkcją tych zasobów;

- wprowadza zakaz dokonywania na tych terenach zmian powierzchni naturalnych zlewni i kierunków spływu wód;

- ustala pełne zachowanie i ochronę istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian związanych z budową obiektów zwiększających retencję wód;

- ustala, dla nich, zakaz nasadzania gatunków drzew oraz roślin obcych rodzimej florze oraz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych;

- wdraża zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji - w sąsiedztwie rzeki, cieków lub zbiorników wodnych - w odległości mniejszej niż określona w obowiązujących przepisach odrębnych;

- wdraża zakaz niszczenia istniejących systemów melioracyjnych obszaru.

Tak sformułowane ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, a także chronią walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania i jego sąsiedztwa. Realizacja tak sformułowanych ustaleń skutkować będzie bowiem tworzeniem zwartych, uporządkowanych - także w sensie architektonicznym, skupisk zabudowy i jednocześnie ochroną wód powierzchniowych, lasów oraz zieleni naturalnej.

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

Ochrona zasobów środowiska:

Opisane w punkcie 1.1. zasady gospodarowania przestrzenią tj. tworzenie warunków dla formowania zwartych skupisk zabudowy oraz ochrona wód powierzchniowych, lasów i zieleni naturalnej (fragmenty ekosystemów o szczególnych walorach przyrodniczych) przed zainwestowaniem, będą nie tylko gwarantem utrzymania ładu przestrzennego, przyczynią się również do ochrony środowiska. Realizacja ustaleń planu skutkować będzie nasileniem stopnia urbanizacji na części obszaru. Należy jednak pamiętać, iż większość terenu objętego planem znajduje się na obszarach przekształconych już przez człowieka. Jednocześnie pozostałe fragmenty – wykazujące wyraźną wartość przyrodniczą (wody powierzchniowe, zieleń naturalna, lasy) objęte zostały ustaleniami chroniącymi je przed negatywnymi skutkami antropopresji. Zapisy planu regulują jedynie uzupełnianie i wypełnianie obszarów należących do strefy wiejskiej nowymi obiektami co wydaje się działaniem racjonalnym - również dla ochrony zasobów środowiska. Zapobieganie procesom suburbanizacji, poprzez tworzenie zwartych (w pełni obsługiwanych przez infrastrukturę techniczną, usługową i systemy komunikacji) zespołów zabudowy uznaje się w końcu za jedną z podstaw zrównoważonego rozwoju.

Dla osiągnięcia w/w celów projekt planu stwarza warunki dla realizacji następujących działań:

- zachowania i ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów stanowiących część składową większego ekosystemu (dolina cieków wodnych w miejscowości Koźle);
- dogęszczania zabudowy w istniejących ośrodkach wiejskich;
- kształtowanie obiektów i przestrzeni związanych z usługami sektora publicznego (służących mieszkańcom całego regionu);
- rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym dozbrojenie terenów już zainwestowanych;
- usprawnienia i rozbudowy istniejącego systemu drogowego.

Plan zawiera także szereg innych zapisów, których realizacja przyczynić się powinna do poprawy stanu środowiska m.in.:

- ustala - dla ochrony jakościowej i ilościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych (w szczególności wód Głównych Zbiorników Wód Podziemnych) - preferencję dla gminnego systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, jako głównego sposobu obsługi budynków i terenów; plan wprowadzie dopuszcza możliwość obsługi budynków i obiektów z innych źródeł/odbiorników niż gminne sieci, zastrzega jednak, iż obsługa ta ma być prowadzona wyłącznie na warunkach wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych (w tym m.in. z gminnego regulaminu utrzymania porządku i czystości);

- ustala – dla ochrony przed negatywnymi skutkami emisji zanieczyszczeń do powietrza - obowiązek zaopatrywanie 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 możliwość sytuowania na tych obszarach przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne klas I-III chronione na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Natomiast grunty leśne występujące w obszarze objętym opracowaniem są objęte ochroną poprzez ustalenia planu, przede wszystkim poprzez ustanowienie w ich obrębie zakazu realizacji inwestycji kubaturowych. Ponadto, w celu ochrony lasów plan wprowadza m. in. obowiązek ich utrzymania wg przepisów odrębnych, zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych oraz zakaz nasadzeń gatunków drzew oraz roślin obcych rodzimej florze.

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, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują:

- obiekty/obszary wpisane do rejestru zabytków czy Gminnej Ewidencji Zabytków;
- dobra kultury współczesnej;
- stanowiska archeologiczne.

Zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - jako nie związanych z charakterystyką i właściwościami terenu objętego 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiają:

- wyposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę wodociągową - poprzez modernizację i rozbudowę

istniejącej sieci; zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów służy ochronie środowiska (eliminacja poboru wody z indywidualnych ujęć) oraz ochronie zdrowia ludzi (spełnienie podstawowych wymagań i standardów sanitarnych);

- wyposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę kanalizacyjną - poprzez modernizację i rozbudowę istniejących sieci kanalizacji sanitarnej; 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 terenów oznaczonych symbolami **MN**, **RM**, **1.UP**, **3.UP** i **N-R** do terenów chronionych akustycznie, w obrębie których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, ustalonego w przepisach odrębnych - odpowiednio dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

- ochronę mieszkańców przed negatywnymi skutkami emisji powierzchniowej do powietrza, poprzez sformułowanie ustaleń, umożliwiających zaopatrywanie budynków w ciepło, wprowadzie nadal przez lokalne kotłownie lub piece domowe, ale wykorzystujące ekologiczne nośniki energii nieodnawialnej lub źródła odnawialne, co przyczyni się znacząco do poprawy stanu aerosanitarnego obszaru;

- ochronę mieszkańców przed negatywnymi skutkami emisji powierzchniowej do powietrza, poprzez sformułowanie ustaleń, umożliwiających zaopatrywanie budynków w ciepło, wprowadzie nadal przez lokalne kotłownie lub piece domowe, ale wykorzystujące ekologiczne nośniki energii nieodnawialnej lub źródła odnawialne, co przyczyni się znacząco do poprawy stanu aerosanitarnego obszaru;

- wykluczenie sytuowania – na całym terenie objętym planem – przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie także i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii (należy podkreślić, iż obecnie w obszarze objętym projektem planu nie znajdują się, ani nie są planowane inwestycje, które mogą zostać zakwalifikowane jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko);

- 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.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają także – w zakresie swoich właściwości - potrzeby osób niepełnosprawnych. Plan ustala obowiązek dostosowania szczegółowych rozwiązań technicznych obiektów i urządzeń, położonych w granicach wszystkich przestrzeni publicznych - ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Obowiązek dostosowania innych obiektów i urządzeń do potrzeb osób niepełnosprawnych, które mogą powstać w granicach obszaru objętego planem, 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 przepisach odrębnych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki stwarzają, w oparciu o politykę przestrzenną gminy sformułowaną w *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków*, dogodne warunki do zagospodarowania terenów objętych niniejszym opracowaniem zarówno dla nieruchomości prywatnych, jak i stanowiących własność publiczną. Niniejszy plan wprowadza wprowadzie pewne ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów objętych planem, są one jednak związane z realizacją celów publicznych (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) i wynikają z uwzględnienia przez gminę – w zakresie na jaki pozwala jej obowiązujące prawo – potrzeb nie tylko lokalnej społeczności, ale także szerzej rozumianego interesu publicznego.

Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w niniejszym planie polega na:

- ochronie zachowanych elementów środowiska przyrodniczego, szczególnie cennych krajobrazowo (tj. wód powierzchniowych, lasów oraz zieleni naturalnej, ze szczególnym uwzględnieniem doliny cieku wodnego w miejscowości Koźle);

- zwiększeniu areału terenów przeznaczonych pod drogi publiczne (wynikającym z potrzeby poszerzenia

istniejących dróg do szerokości zgodnych z obowiązującymi przepisami, bądź realizacji nowych dróg niezbędnych do obsługi obszarów objętych opracowaniem);

- tworzeniu dogodnych warunków dla rozbudowy infrastruktury technicznej;
- ustaleniu zasad kształtowania zabudowy, których realizacja pozwoli na utrzymanie ładu przestrzennego.

Reasumując ustalenia planu nie naruszają prawa własności, i w pełni – w zakresie swoich właściwości – spełniają potrzeby interesu publicznego. Ponadto realizacja ustaleń planu powinna przyczynić się do podniesienia walorów ekonomicznych nieruchomości wchodzących w skład obszarów objętych planem.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki uwzględnia – w zakresie swoich właściwości – potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W treści ustaleń ogólnych (§9 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki uwzględnia – w zakresie swoich właściwości – potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej. W §11 uchwały wskazano istniejące elementy infrastruktury technicznej, uzależniając 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. Ustalenia planu tworzą warunki dla rozwoju wszystkich sieci – wskazując wprawdzie jako podstawowe miejsce ich lokalizacji tereny położone w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się jednak – w ustaleniach ogólnych uchwały - 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. 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 tych użytku powszechnego.

1.8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności przejrystości 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*. W związku z powyższym w trakcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki uwzględniono wymogi udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, przy zachowaniu jawności i przejrystości procedur planistycznych poprzez:

- Ogłoszenie oraz obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania planu na środowisko, które ukazało się dnia 2 grudnia 2014 r. Ogłoszenie zostało zamieszczone w prasie lokalnej, obwieszczenia na tablicy ogłoszeniowej w Urzędzie Miasta - Gminy Stryków oraz w internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Ogłoszenie / obwieszczenie informowało o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy w siedzibie Urzędu oraz o możliwości składania wniosków do planu. W związku z ogłoszeniem / obwieszczeniem, w terminie wyznaczonym przez Burmistrza, do Urzędu Miasta – Gminy Stryków nie wpłynął żaden wniosek.

- Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który uzyskał wcześniej wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. O przystąpieniu do wyłożenia poinformowano społeczeństwo 19 stycznia 2016 r. 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 Miejskim w Strykowie, zamieszczona została również 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 tereny w granicach obszaru objętego planem są położone w zasięgu przebiegających głównie wzdłuż istniejących dróg wodociągów zasilanych z gminnego systemu wodociągowego. Niewielkie tereny w miejscowościach Gozdów, Sadówka oraz Koźle położone są przy drogach powiatowych wyposażonych w tę sieć infrastrukturalną. Z kolei zaopatrzenie w wodę obszarów położonych we wsiach Zagłoba i Wyskoki może odbywać się z przewodów wodociągowych zlokalizowanych w drogach gminnych, przylegających do obu terenów. W związku z tym, 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 zabudowy w omawianych skupiskach), tym bardziej, że ustalenia planu tworzą dogodne warunki dla rozwoju wszystkich sieci infrastruktury technicznej, co zostało opisane w punkcie 1.7. Ponadto plan w swoich ustaleniach, jako podstawowe źródło zaopatrzenia obiektów i obszarów w wodę wskazuje właśnie gminny system wodociągowy. Plan dopuszcza wprowadzić inne formy zaopatrzenia w wodę, zastrzega jednak, iż spełniać one mają warunki określone w przepisach odrębnych. 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.

W związku z powyższym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wyskoki uwzględniają - w zakresie swoich właściwości - potrzeby związane z zapewnieniem 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”.

Przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wyskoki sporządzono analizę i ocenę istniejącego zagospodarowania terenów, analizą uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, potrzeb interesu publicznego, sytuacji własnościowej oraz analizą uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego i wymagań stawianych dokumentom planistycznym przez obowiązujące przepisy. Analizie poddano również materiały wejściowe do opracowania, oceniono ich kompletność, aktualność oraz przydatność dla potrzeb sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podsumowanie tych analiz znalazło się w opracowaniu „*Materiały wstępne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wyskoki*”, które stanowi część dokumentacji planistycznej. Powyższe opracowanie pozwoliło sformułować podstawowe założenia do planu, które zawierają wytyczne określające potencjalny sposób zagospodarowania terenu, który uwzględnia zarówno interes publiczny jak i prywatny, chroni wartościowe elementy środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz jest zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Ponadto procedura planistyczna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prowadzona zgodnie z przepisami, umożliwia zarówno właściwym instytucjom i organom, jak i społeczeństwu składanie najpierw wniosków, następnie uwag do projektu planu. Ponadto plan podlega opiniowaniu i uzgodnieniom, co daje instytucjom i organom możliwość wpływu na ustalenia planu, w tym także zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Wszystkie zgłaszane wnioski i uwagi rozpatrywane są przez sporządzającego projekt planu i uwzględnione w takim zakresie na jaki pozwala ochrona interesów

prywatnych, interesów lokalnej społeczności, polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę oraz istniejącego stanu prawnego. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu dotyczące uwzględnienia składanych wniosków i uwag znajdują się w dokumentacji prac planistycznych dla niniejszej uchwały.

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

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sądówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki obejmuje tereny, które albo są już zainwestowane i plan jedynie „porządkuje” stan istniejący, albo też znajdują się w początkowej fazie urbanizacji i sąsiadują z obszarami już zabudowanymi. Jedynie w miejscowości Koźle, tereny wzdłuż cieku wodnego płynącego przez środek pól uprawnych oraz tereny lasów są wolne od zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sądówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki jest, de facto, zmianą obowiązującego planu. Niemal cała gmina, w tym obszar opracowania oraz tereny z nim sąsiadujące, objęta jest uchwalonym w dniu 28 lipca 2009r. przez Radę Miejską w Strykowie: *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków* (uchwała Nr XXXVI/290/2009). W przytoczonym dokumencie, na obszarze opracowania oraz w jego najbliższym otoczeniu występują tereny rolne, zieleni leśnej, zabudowy zagrodowej, obsługi produkcji rolniczej oraz usług. Niniejszy plan zmienia przeznaczenie części terenów w dostosowaniu do bieżącego zapotrzebowania na tereny inwestycyjne oraz ze względu na dogodną lokalizację obszaru, która sprawia, że jest on predestynowany do intensyfikacji procesów inwestycyjnych. Wprowadzone zmiany przeznaczenia nie przyczynią się jednak do pogorszenia warunków przyrodniczych na terenach przyrodniczo wartościowych, ani do zwiększenia uciążliwości względem terenów sąsiednich, w bezpośrednim otoczeniu obszaru opracowania. Należy podkreślić, że ustalenia planu przeznaczają do dalszej zabudowy tereny częściowo już zurbanizowane lub znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów zabudowy, kształtując tym samym ich logiczną kontynuację. Zatem ustalenia niniejszego planu przeznaczają pod nową zabudowę tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, zakładając przede wszystkim uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Należy podkreślić, że wszystkie tereny przeznaczone do dalszego inwestowania znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, a ich obsługa nie będzie wymagała budowy nowego systemu transportowego, może się on bowiem opierać o istniejący układ dróg. Zatem należy stwierdzić, że kształtowane w planie struktury przestrzenne uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Ponadto zapisy planu dotyczące dróg publicznych zawierają ustalenia umożliwiające realizację ścieżek rowerowych oraz konieczność realizacji chodnika co najmniej po jednej stronie drogi. Zatem realizacja ustaleń planu ułatwi pieszym oraz rowerzystom przemieszczanie się w obszarze objętym opracowaniem.

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 Gozdów, Sądówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki 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. WPLYW USTALEŃ PLANU NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Analiza wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy została przeprowadzona w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Gozdów, Sadówka, Zagłoba - obręb Ciołek, Koźle i Wysoki. Analizy przeprowadzone w w/w opracowaniu wykazały, że w przyjętym 20-letnim okresie realizacji ustaleń planu, dodatkowe wpływy do budżetu osiągną kwotę ok **1,559** mln zł, przy nakładach ok. **1,622** mln zł.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wskazany w analizie może być obciążony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja ustaleń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wartości kwot, które mogą się potencjalnie pojawić po stronie wydatków i przychodów w przypadku uchwalenia planu i wejścia w życie jego ustaleń.