

UCHWAŁA NR XXX/258/2017
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice i Sosnowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹⁾) 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. 2016 r., poz. 778 z późn. zm.²⁾), 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 2013r. - 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 Smolice i Sosnowiec, położone w gminie Stryków.

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej w Strykowie nr L/380/2014 z dnia 28 maja 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice i Sosnowiec i rozwinięte szczegółowo w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały – wyznaczają:

- 1) od północy: południowa granica działki o numerze ewidencyjnym: 195;
- 2) od wschodu: wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych: 100/5, 100/6, 100/4, 609/2, 610, 401, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430, północne granice działek: 430, 429, 423, 422/2, wschodnia i północna granica działki: 422/1, wschodnie granice działek: 420, 421, 253/2, południowe granice działek: 318/1, 318/2, 318/3, wschodnie granice działek: 318/2, 318/1, 308;
- 3) od południa: południowe granice działek o numerach ewidencyjnych: 618/5, 618/6, 619/2, 620/2, 529/10, 529/18, 609/2, 100/5;
- 4) od zachodu: zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych: 288, 286, 287, północne granice działek: 383/2, 378/2, 378/1, 377, 375, 373, zachodnie granice działek: 373, 374, 372/2, 346/2, południowe granice działki: 617/1, zachodnie granice działek: 617/8, 617/7, 618/5.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zharmonizowanie funkcji ochronnych planu z przeznaczeniem, sposobami zagospodarowania oraz warunkami zabudowy terenów;
- 2) ochrona zachowanych elementów krajobrazu przyrodniczego, w szczególności terenów doliny rzeki Moszczenicy.

§ 2. 1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

¹⁾ Zm. poz. 1579.

²⁾ Zm. poz. 904, 961, 1250 i 1579.

2. Załącznik Nr 1 zawiera ustalenia obowiązujące w zakresie:

- a) granicy obszaru objętego planem,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- c) numerów terenów oraz określających ich przeznaczenie symboli,
- d) ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) obszaru lokalizacji zabytku archeologicznego,
- f) strefy ochrony archeologicznej,
- g) strefy skomplikowanych warunków gruntowych,
- h) strefy skomplikowanych warunków gruntowo-wodnych,
- i) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego pomocy nawigacyjnej,
- j) stref oddziaływania linii przesyłowych elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - napowietrznych.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte w załączniku Nr 1 - 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 - ściśle określonej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku i opisaną w tekście planu linię określającą ściśle usytuowanie elewacji budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię takich obiektów jak: schody, okapy dachów, daszki, wykusze, otwarte ganki i balkony, przy czym wymienione elementy budynku mogą wykraczać poza tę linię nie więcej niż o 2 m;
- 3) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku i opisaną w tekście planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku i jego podziemnych części 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;
- 4) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w § 1 ust. 2 uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **ogrodzeniach ażurowych** - należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszło stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicję zawarto w przepisach odrębnych;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki lub terenu zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie, w tym: garaży, budynków gospodarczych;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) **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**;
- 10) **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;
- 11) **strefie zabudowy frontowej** - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 20m, mierzony od linii zabudowy poprowadzonej wzdłuż drogi publicznej lub innego terenu przestrzeni publicznej - w głąb działki budowlanej;

- 12) **strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12m - po 6m na obie strony od osi linii 15kV, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 13) **strefie skomplikowanych warunków gruntowych** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu - w rejonie zrekultywowanego składowiska odpadów - obszar, na którym obowiązują, ustalone w planie, ograniczenia w użytkowaniu tych terenów;
- 14) **strefie skomplikowanych warunków gruntowo - wodnych** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar - wskazany w *Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków* przyjętej uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013r., jako strefa potencjalnego zagrożenia powodzią - dla którego nie została dotychczas przeprowadzona wstępna ocena ryzyka powodziowego i dla którego nie zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego ani mapy ryzyka powodziowego, o których mowa w przepisach odrębnych; na którym to obszarze obowiązują, ustalone w planie, ograniczenia w zabudowie;
- 15) **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;
- 16) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć rząd drzew rosnących w regularnych odstępach pomiędzy sobą; przez szpaler podwójny należy rozumieć ciąg dwóch równoległych i identycznych szpalerów drzew;
- 17) **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;
- 18) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strykowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice i Sosnowiec, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 19) **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;
- 20) **współczynnika intensywności zabudowy „i”** - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny ogólnego użytku, przeznaczone na cele rozwoju komunikacji, w tym:
 - a) oznaczone symbolem **KDGP** i numerem **1** - tereny pod poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) oznaczone symbolem **KDZ** i numerem **1** - tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej,
 - c) oznaczone symbolem **KDL** i numerem **1** - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej,
 - d) oznaczone symbolem **KDD** i numerami od **1** do **3** - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,
 - e) oznaczone symbolem **KDW** i numerami od **1** do **3** - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) tereny, dla których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania, w tym:
 - a) oznaczone symbolem **P** i numerem **1** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

- b) oznaczone symbolem **P/U** i numerami od **1** do **4** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - c) oznaczone symbolem **U** i numerem **1** - tereny zabudowy usługowej,
 - d) oznaczone symbolem **US** i numerem **1** - tereny sportu i rekreacji,
 - e) oznaczone symbolem **MN** i numerami od **1** do **7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) oznaczone symbolem **MN/U** i numerami od **1** do **3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
 - g) oznaczone symbolem **ZN/U** i numerami od **1** do **2** – tereny zieleni naturalnej z przeznaczeniem uzupełniającym dla lokalizacji urządzeń związanych z usługami sportu i rekreacji;
- 3) tereny, dla których plan wprowadza zakaz zabudowy, w tym:
- a) oznaczone symbolem **R** i numerami od **1** do **3** – tereny rolnicze,
 - b) oznaczonych symbolem **WS** i numerami od **1** do **10** – 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, naturalnie ukształtowanego krajobrazu doliny rzeki Moszczenicy 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 znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem:
 - a) realizacji - w granicach terenów oznaczonych symbolami: **P**, **U**, **P/U** oraz **US** - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego, w tym łączności publicznej;
- 4) w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej obowiązuje ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń do granic terenu działki lub inwestycji, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) do terenów chronionych akustycznie zaliczają się tereny oznaczone symbolami: **MN**, **MN/U**, **U**, **US**, **ZN/U**; w granicach tych terenów obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, ustalonego w przepisach odrębnych - odpowiednio dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 6) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed polami elektromagnetycznymi, obowiązuje spełnienie wymagań określonych przez przepisy odrębne;
- 7) 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 następujące zasady oraz wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego nr AZP 63-53/10, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w granicach której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwoleń na badania archeologiczne oraz ich zakres regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) w sytuacji ujawnienia – na obszarze strefy ochrony archeologicznej – nowego stanowiska archeologicznego dalsze sposoby działań należy dostosować do wymagań określonych przez przepisy odrębne.

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

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

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

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

- 1) podstawowy układ komunikacji drogowej, zapewniający powiązania z systemem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzą:
 - a) droga Krajowa Nr 14 relacji Łódź – Łowicz, położona – z wyłączeniem pasów terenu pod poszerzenie drogi, oznaczonych symbolem **1.KDGP** - poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego wschodniej granicy,
 - b) droga Powiatowa Nr 5104E, oznaczona symbolem **1.KDL**, przebiegająca w północnej części obszaru objętego planem – wzdłuż rzeki Moszczenicy,
 - c) droga oznaczona symbolem **1.KDZ**, odchodząca od Drogi Krajowej Nr 14, przebiegająca w południowej części obszaru objętego planem – wzdłuż autostrady A2, obsługująca istniejące centra logistyczne;
- 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) drogi wewnętrzne pełniące funkcję bezpośredniej obsługi poszczególnych terenów, nieruchomości lub obiektów,
 - c) dojazdy gospodarcze do pól;
- 3) poprawę funkcjonowania podstawowego układu komunikacji drogowej, zapewniającego powiązanie z systemem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem zapewni:
 - a) sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu dróg publicznych, prowadzona zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - 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, 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.

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

- 1) w skład systemów infrastruktury technicznej, zapewniających obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem, wchodzi:
 - a) sieć wodociągowa przebiegająca wzdłuż istniejących dróg: powiatowej oraz krajowej - zasilana z gminnego systemu wodociągowego,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej przebiegająca wzdłuż istniejących dróg: powiatowej oraz krajowej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej, odprowadzającej wody - z terenów centrów logistycznych, zlokalizowanych wzdłuż autostrady – do rzeki Moszczenicy,
 - d) systemy - występujących wzdłuż dróg - rowów odprowadzających wody deszczowe,
 - e) systemy melioracji, występujących w północnej części obszaru objętego planem - w dolinie rzeki Moszczenicy,
 - f) sieci elektroenergetyczne napowietrzno-kablowe średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV, zapewniające - poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia - bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców,
 - g) sieci telekomunikacyjne,
 - h) sieć gazowa, zlokalizowana wzdłuż dróg w zachodniej części obszaru objętego planem oraz w drodze powiatowej;
- 2) poprawę funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej oraz pełną obsługę terenów w obszarze objętym planem zapewnia:
 - a) w zakresie sieci wodociągowej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację wodociągu w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - b) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - c) w zakresie odwodnienia dróg i kanalizacji deszczowej:
 - budowa sieci kanalizacji deszczowej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami, obejmująca realizację kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - zapewnienie odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie melioracji:
 - utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych lub ich przebudowa, prowadzona z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód z terenów objętych planem i z terenów sąsiednich,
 - budowa nowych urządzeń melioracyjnych,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - budowa liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,

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

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

g) w zakresie telekomunikacji:

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

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

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

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

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

§ 14. 1. 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;
- 3) w strefie skomplikowanych warunków gruntowo-wodnych – w granicach terenów oznaczonych symbolami: **1-2.MN** i **1-2.MN/U**, obowiązuje nakaz stosowania – przy realizacji obiektów budowanych - rozwiązań technicznych dostosowanych do istniejących warunków gruntowo – wodnych;
- 4) w granicach strefy skomplikowanych warunków gruntowych – obejmującej fragment terenu oznaczonego symbolem **1.U** – wszelkie działania inwestycyjne prowadzone muszą być z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych, a w przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac związanych z robotami ziemnymi lub zmianami dotychczasowej działalności mogącymi skutkować naruszeniem gruntu należy przeprowadzić badania geotechniczne określające warunki posadowienia obiektów budowlanych.

§ 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 wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej - w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 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;
- 3) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków;
- jako nie związanych z charakterystyką i właściwościami terenu objętego planem.

Rozdział 3.

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDGP** i numerem **1**, przeznaczonych pod poszerzenie pasa drogowego drogi głównej ruchu przyspieszonego - wymagań innych niż wymienione w ustaleniach ogólnych planu nie ustala się.

§ 19. 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,
 - zieleń;
- 2) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych niezwiązanych z infrastrukturą drogową, z wyłączeniem obiektów wskazanych w punkcie 1 lit. b,
 - b) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - c) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
- 3) w zakresie dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązek zapewnienia pasa drogowego o szerokości wynoszącej - w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 20,0m; dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego, jednak wyłącznie na warunkach określonych przez przepisy odrębne,

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

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

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

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

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

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- zieleni;

2) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:

a) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych niezwiązanych z infrastrukturą drogową, z wyłączeniem obiektów wskazanych w punkcie 1 lit. b,

b) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,

c) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;

3) w zakresie dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obowiązek zapewnienia pasa drogowego o szerokości wynoszącej - w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 12,0m; dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego, jednak wyłącznie na warunkach określonych przez przepisy odrębne,

b) obowiązek zapewnienia chodnika - przynajmniej po jednej stronie jezdni,

c) obowiązek zapewnienia pozostałych parametrów drogi zgodnych z warunkami określonymi przez przepisy odrębne,

- d) obowiązek utrzymania istniejących wzdłuż drogi szpalerów drzew liściastych;
 - e) obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych, dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych wyłącznie w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu na zasadach określonych przez przepisy odrębne,
 - g) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych, warunków technicznych oraz wymogów bezpieczeństwa,
 - h) 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 zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - ustaleń dla terenów **KDL** nie określa się

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

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** i numerami od **1** do **3** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zieleni;

2) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- a) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych niezwiązanych z infrastrukturą drogową, z wyłączeniem obiektów wskazanych w punkcie 1 lit. b,
- b) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
- c) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;

3) w zakresie dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obowiązek zapewnienia pasa drogowego o szerokości wynoszącej - w liniach rozgraniczających – nie mniej niż:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDD** - 10,0m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDD** - 15,0m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDD**, w związku z istniejącymi uwarunkowaniami - 8,0m, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego, jednak wyłącznie na warunkach określonych przez przepisy odrębne,
- b) obowiązek zapewnienia chodnika - przynajmniej po jednej stronie jezdni,

- c) obowiązek zapewnienia pozostałych parametrów drogi zgodnych z warunkami określonymi przez przepisy odrębne,
 - d) obowiązek urządzenia pojedynczego szpaleru drzew wzdłuż linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **2.KDD**, z zachowaniem pola wymaganej widoczności,
 - e) obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych, dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych wyłącznie w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu na zasadach określonych przez przepisy odrębne,
 - g) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych, warunków technicznych oraz wymogów bezpieczeństwa,
 - h) 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 zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - ustaleń dla terenów **KDD** nie określa się.

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

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW** i numerami od **1** do **3** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zieleń;
- 2) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych niezwiązanych z infrastrukturą drogową, z wyłączeniem obiektów wskazanych w punkcie 1 lit. b,
 - b) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego oraz na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 3) w zakresie dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) możliwość zachowania funkcji ciągów komunikacyjnych pełnionych obecnie przez tereny oznaczone numerami od **1** do **3** i symbolem **KDW** oraz pozostawienie ich obecnej szerokości w liniach rozgraniczających,
 - b) obowiązek zapewnienia pasa drogowego - dla nowych dróg wewnętrznych - o szerokości wynoszącej - w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 6,0m,

- c) obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych, dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych wyłącznie w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych, warunków technicznych oraz wymogów bezpieczeństwa,
 - e) zakaz realizacji miejsc parkingowych;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w § 15 niniejszej uchwały.
2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - ustaleń dla terenów **KDW** nie określa się.
3. W zakresie dotyczącym zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **KDW** nie określa się.
4. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **KDW** – w wysokości 1%.

Rozdział 4.

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **P** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- obiekty i urządzenia związane z produkcją,
- składy, magazyny,
- centra logistyczne,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej – z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; ustalenia szczegółowe, jak dla obiektów funkcji podstawowej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:

- o powierzchni przekraczającej 1,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji, z wyłączeniem nośników informacji stanowiących logo lub znak towarowy firmy prowadzącej działalność na danej 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, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;

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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, innych niż wskazane w §7 ust. 1 pkt 3 lit. b; dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek urządzenia, w pasie szerokości 10 m wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu **1.P** – podwójnego szpaleru drzew liściastych;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi terenów z istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **2.KDD**,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej jednego miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych oraz składowych lub każde 100m² usługowej powierzchni użytkowej w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż pięć miejsc w obrębie każdego terenu inwestycji; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące - w tym wielokondygnacyjne, lub garaże wbudowane w inne 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 lub produkcyjny;
- 6) w zakresie zasad obsługi oraz sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
 - c) brak wymagań w zakresie sytuowania kalenic dachów budynków w stosunku do linii zabudowy;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%, a wraz z powierzchnią utwardzoną 80% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,6$,
 - d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,05$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0m,
 - b) zakaz stosowania dachów innych niż jednospadowe lub dwuspadowe, o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub zagłębionych,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nieprzekraczający 40°,

- d) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - e) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych - w jednym kolorze każdy;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowoutworzonej działki budowlanej dostępu do drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **2.KDD**,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10°,
 - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 40,0m,
 - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 5 000,0m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 5 000,0m²;
- 12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.

2. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **P** - w wysokości 15%.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **P/U** i numerami od **1** do **4** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - obiekty i urządzenia związane z produkcją,
 - składy, magazyny,
 - centra logistyczne,
 - zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne,
 - c) dopuszcza się realizację - w granicach terenów oznaczonych symbolami od **2** do **4**. **P/U** - urządzeń obsługi komunikacyjnej, w tym stacji paliw; ustalenia szczególne, jak dla obiektów funkcji podstawowej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 1,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji, z wyłączeniem nośników informacji stanowiących logo lub znak towarowy firmy prowadzącej działalność na danej 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, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, innych niż wskazane w §7 ust. 1 pkt 3 lit. b; dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek urządzenia, w pasie szerokości 10 m wzdłuż granicy terenu, sąsiadującej z terenem zabudowy mieszkaniowej – podwójnego szpaleru drzew liściastych;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
 - a) obowiązek obsługi:
 - w granicach terenu **1.P/U** – z dróg **1.KDL, 2.KDD**,
 - w granicach terenu **2.P/U** – z dróg **1.KDZ, 2.KDD**,
 - w granicach terenu **3.P/U** – z dróg **1.KDZ**,
 - w granicach terenu **4.P/U** – z dróg **1.KDZ**, lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej jednego miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych oraz składowych lub każde 100m² usługowej powierzchni użytkowej w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż pięć miejsc w obrębie każdego terenu inwestycji; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące - w tym wielokondygnacyjne, lub garaże wbudowane w inne 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 lub produkcyjny;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
 - c) brak wymagań w zakresie sytuowania kalenic dachów budynków w stosunku do linii zabudowy;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 90%, powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu:
 - w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.P/U** i **2.P/U** - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - w granicach terenów oznaczonych symbolami **3.P/U** i **4.P/U** - 10% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,6$,
 - d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,05$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.P/U** i **2.P/U** – 15,0m,
 - w granicach terenów oznaczonych symbolami **3.P/U** i **4.P/U** – 20,0m,
 - b) zakaz stosowania dachów innych niż jednospadowe lub dwuspadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub zagłębionych,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nieprzekraczający 40° ,
 - d) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - e) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych - w jednym kolorze każdy;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowoutworzonej działki budowlanej dostępu do drogi publicznej klasy zbiorczej, lokalnej lub dojazdowej – bezpośredniego lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10° ,
 - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 40,0m,
 - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 5 000,0m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 5 000,0m²;
- 12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.
2. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **P/U** - w wysokości 12%.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne związane z oświatą i wychowaniem oraz sportem i rekreacją, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 1,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji, z wyłączeniem nośników informacji stanowiących logo lub znak towarowy firmy prowadzącej działalność na danej 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, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, innych niż wskazane w §7 ust. 1 pkt 3 lit. b; dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek urządzenia, w pasie szerokości 10 m wzdłuż granicy terenu, sąsiadującej z drogą krajową – podwójnego szpaleru drzew liściastych,
 - d) tereny oznaczone symbolem U i numerem 1 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
 - a) obowiązek obsługi terenów z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1.KDZ** lub **2.KDD**, bądź poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde 50m² usługowej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż dwa miejsca na każdy obiekt usługowy; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące - w tym wielokondygnacyjne, lub garaże wbudowane w obiekty usługowe,
 - c) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy odrębne lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden obiekt usługowy;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) możliwość przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym także położonych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
 - d) brak wymagań w zakresie sytuowania kalenic dachów budynków w stosunku do linii zabudowy;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%, a wraz z powierzchnią utwardzoną 80% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 1,0$,
 - d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,05$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0m, z wyłączeniem obiektu lub budynku stanowiącego dominantę lokalną, dla którego dopuszcza się maksymalną wysokość - 15,0m,
 - b) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub zagłębionych,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nieprzekraczający 40°,
 - d) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - e) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych - w jednym kolorze każdy,
 - f) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - g) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowoutworzonej działki budowlanej dostępu do drogi publicznej klasy dojazdowej lub zbiorczej – bezpośredniego, bądź poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10°,
 - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 30,0m,
 - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 2 500,0m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2 500,0m²;
- 12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.

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

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

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - obiekty i urządzenia związane z usługami sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa usługowa,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
- o powierzchni przekraczającej 1,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - na dachach budynków,
 - mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów, w szczególności: przysłaniających otwory okienne budynków lub reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia,
- b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
- o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych;
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki, w których część pełna jest wyższa niż 0,6 m od poziomu terenu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, innych niż wskazane w §7 ust. 1 pkt 3 lit. b; dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
- c) tereny oznaczone symbolem US i numerem 1 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego oraz na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi terenów z dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1.KDD** lub **2.KDD**, bądź poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
- b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sportowej lub rekreacyjnej; miejsca parkingowe mogą być realizowane, jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w inne 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 w obrębie nieruchomości;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
- b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
- b) brak wymagań w zakresie sytuowania kalenic dachów budynków w stosunku do linii zabudowy;

8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,4$,
- d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,01$;

9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m,
- b) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub zagłębionych,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych nieprzekraczający 40°,
- d) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
- e) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych - w jednym kolorze każdy,
- f) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
- g) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;

10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowoutworzonej działki budowlanej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 °,
- c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 30,0m,
- d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 2 500,0m²;

11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2 500,0m²;

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

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

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** i numerami od **1** do **3** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- b) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej przebudowę - przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi; zakaz lokalizacji nowych siedlisk;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
- o powierzchni przekraczającej 0,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - na dachach budynków,
 - mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów, w szczególności: przysłaniających otwory okienne budynków lub reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia,
- b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
- o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki, w których część pełna jest wyższa niż 0,6 m od poziomu terenu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, innych niż wskazane w §7 ust. 1 pkt 3 lit. b;
- c) tereny oznaczone symbolem MN/U i numerami od 1 do 3 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny mieszkaniowo - usługowe, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi:
- w granicach terenu **1.MN/U** – z drogi **1.KDL**,
 - w granicach terenu **2.MN/U** – z drogi **1.KDL i 3.KDW**,
 - w granicach terenu **3.MN/U** – z drogi **2.KDD**,
- b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jeden dom mieszkalny lub – w przypadku realizacji funkcji usługowej - jednego miejsca parkingowego na każde 50m² usługowej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż dwóch miejsc na każdy obiekt usługowy; miejsca parkingowe należy zapewnić odrębnie dla każdej z w/w funkcji; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w budynki mieszkalne lub usługowe,
- c) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości – w przypadku realizacji funkcji usługowej - miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy odrębne lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden obiekt usługowy;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
- b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) możliwość przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym także położonych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
 - d) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczających dróg, przy których lokalizowane są obiekty;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną, 55% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,3$,
 - d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,1$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych – 11,0m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych - 6,0m,
 - c) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci;
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,
 - e) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - f) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych - w jednym kolorze każdy,
 - g) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - h) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowoutworzonej działki budowlanej, dostępu do drogi publicznej - bezpośredniego lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadłe do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 °,
 - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 20,0m,
 - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 1 000,0m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 000,0m²;
- 12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.

2. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów MN/U - w wysokości 8%.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN i numerami od 1 do 7 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,
 - drogi wewnętrzne,
 - funkcja usługowa realizowana w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne,
 - c) dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej przebudowę - przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi; zakaz lokalizacji nowych siedlisk;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 0,5m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - na dachach budynków,
 - mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów, w szczególności: przysłaniających otwory okienne budynków lub reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia,
 - b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
 - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przeszłach: kutyh, drewnianych lub wykonanych z siatki, w których część pełna jest wyższa niż 0,6 m od poziomu terenu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, innych niż wskazane w §7 ust. 1 pkt 3 lit. b,
 - c) tereny oznaczone symbolem MN i numerami od 1 do 7 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego oraz na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi:
 - w granicach terenu **1.MN** – z drogi **1.KDL**,
 - w granicach terenu **2.MN** – z drogi **1.KDL** i **3.KDW**,
 - w granicach terenu **3.MN** – z drogi powiatowej klasy lokalnej, położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - w granicach terenu **4.MN** - z dróg **1.KDL** i **2.KDD**,
 - w granicach terenu **5.MN** – z dróg **1.KDL**,
 - w granicach terenu **6.MN** – z dróg **2.KDD** i **3.KDD**,

- w granicach terenu **7.MN** – z dróg **2.KDD** i **3.KDD**, lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - 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;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
 - c) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających dróg, przy których lokalizowane są obiekty;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni lokalu handlowego lub usługowego - 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,3$,
 - e) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,1$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11,0m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych - 6,0m,
 - c) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci;
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,
 - e) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - f) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych - w jednym kolorze każdy,
 - g) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - h) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowoutworzonej działki budowlanej, dostępu do drogi publicznej klasy lokalnej lub dojazdowej - bezpośredniego lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,

- b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 °,
 - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 20,0m,
 - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 1 000,0m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 000,0m²;
- 12) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.

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

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami ZN/U i numerami od 1 do 2 obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zieleń naturalna w postaci: upraw łąkowych, pastwisk lub zadrzewień i zakrzewień,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - terenowe obiekty i urządzenia związane z usługami sportu i rekreacji, w szczególności: utwardzone ciągi pieszce oraz obiekty małej architektury,
 - c) dopuszcza się realizację:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - sztucznych zbiorników wodnych - hodowlanych;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wskazanych w punkcie 1, lit. b, c,
 - b) zakaz lokalizowania budynków,
 - c) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, innych niż wskazane w §7 ust. 1 pkt 3 lit. b,
 - b) zakaz dokonywania zmian powierzchni naturalnych zlewni i kierunków spływu wód,
 - c) pełne zachowanie i ochrona istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian związanych z budową obiektów zwiększających retencję wód lub terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) obowiązek zachowania istniejących systemów melioracji, dopuszcza się możliwość przebudowy systemów kolidujących z realizowaną – w ramach ustalonego w planie przeznaczenia – inwestycją, jednak wyłącznie w sposób umożliwiający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - e) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki lub cieków - w odległości mniejszej niż określona w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - f) zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych,
 - g) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;

- h) tereny oznaczone symbolem ZN/U i numerami od 1 do 2 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały;
2. W zakresie obsługi komunikacyjnej i sposobu powiązania z systemami komunikacji oraz sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej - ustaleń dla terenów ZN/U nie określa się.
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów, zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, oraz w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych - ustaleń dla terenów ZN/U nie określa się.
4. W zakresie dotyczącym zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów ZN/U nie określa się.
5. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów ZN/U – w wysokości 1%.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów, wobec których plan wprowadza zakaz zabudowy

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **R** i numerami od **1** do **3** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - tereny rolnicze w postaci: upraw polowych, upraw łąkowych, pastwisk, sadów lub zadrzewień i zakrzewień,
 - b) dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami **1.R** i **2.R**, realizację:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - sztucznych zbiorników wodnych - hodowlanych;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wskazanych w punkcie 1, lit. b,
- 3) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, innych niż wskazane w §7 ust. 1 pkt 3 lit. b,
 - b) zakaz dokonywania zmian powierzchni naturalnych zlewni i kierunków spływu wód,
 - c) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmian związanych z budową obiektów zwiększających retencję wód,
 - d) 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,
 - e) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki lub cieków - w odległości mniejszej niż określona w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - f) zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych,
 - g) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.

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

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

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

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

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS** i numerami **od 1 do 10** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

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 wyłączeniem urządzeń wodnych, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;

3) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, innych niż wskazane w §7 ust. 1 pkt 3 lit. b,

b) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmian związanych z budową obiektów zwiększających retencję wód,

c) brak wymogów wynikających z ochrony zabytku archeologicznego oraz z ochrony obszarów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej;

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

2. W zakresie obsługi komunikacyjnej i sposobu powiązania z systemami komunikacji oraz sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej - ustaleń dla terenów **WS** nie określa się.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów, zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, oraz w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych - ustaleń dla terenów **WS** nie określa się.

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

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

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

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

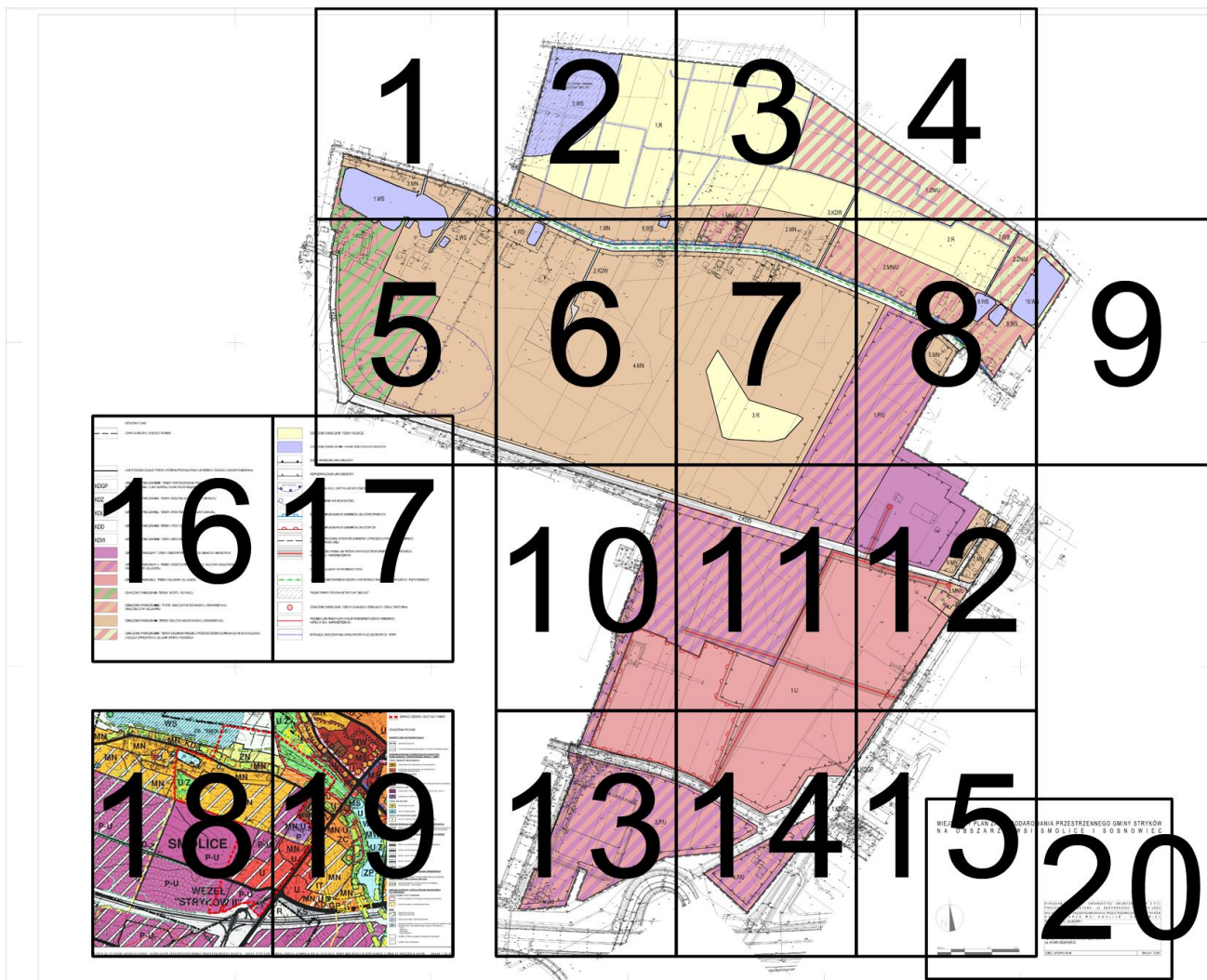
§ 33. 1. Dla obszaru objętego planem tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Strykowie nr XXXVI/290/2009 z dnia 28 lipca 2009r. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Strykowie nr XLIX/365/98 z dnia 18 czerwca 1998r.

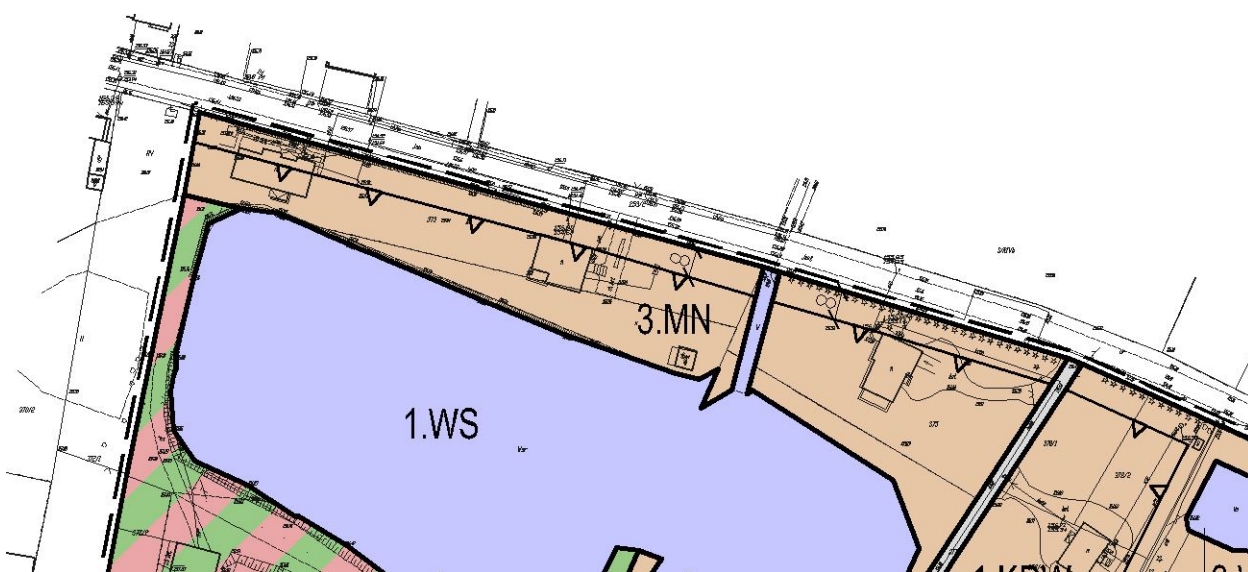
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

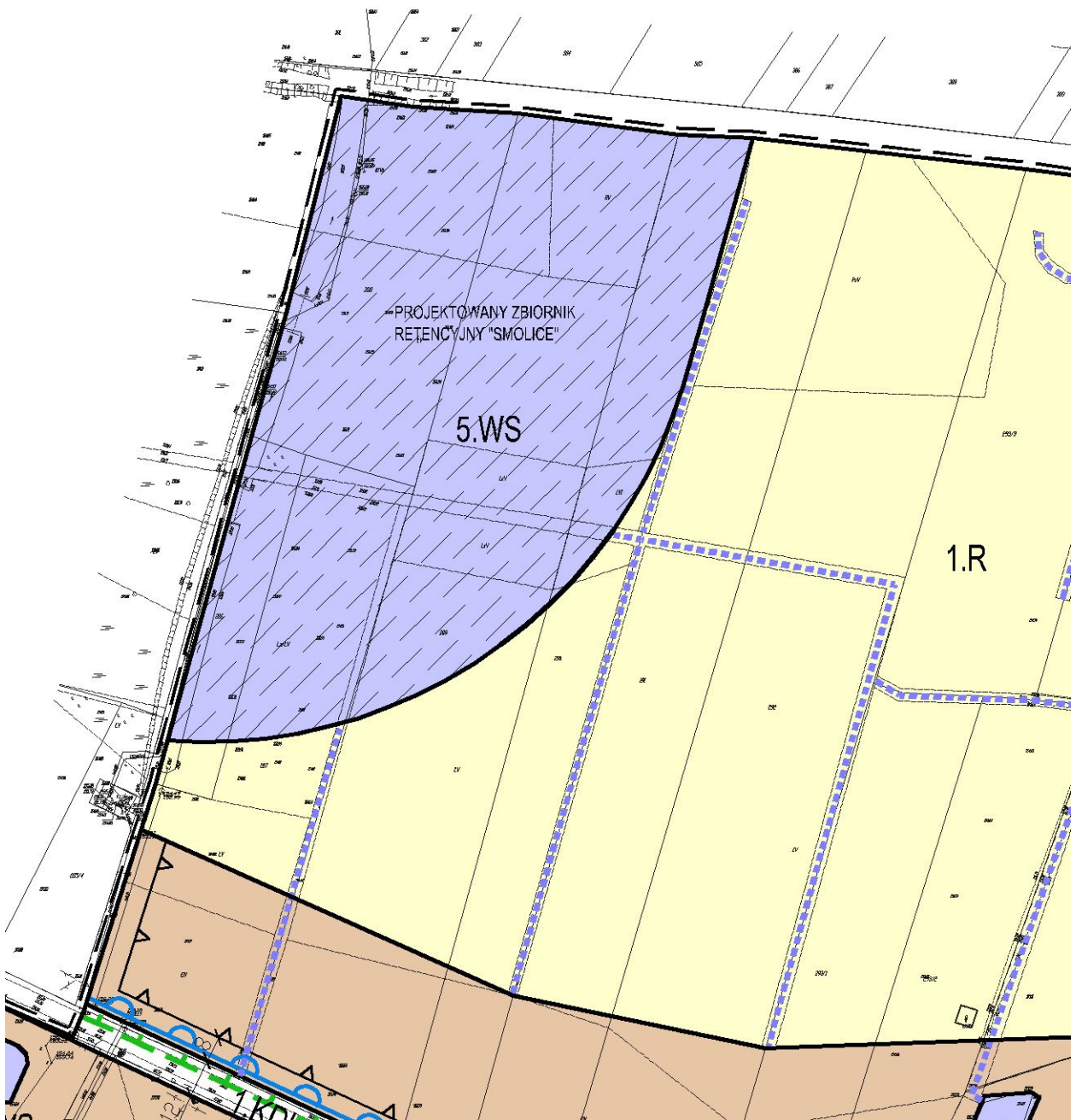
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/258/2017
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 26 stycznia 2017 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej

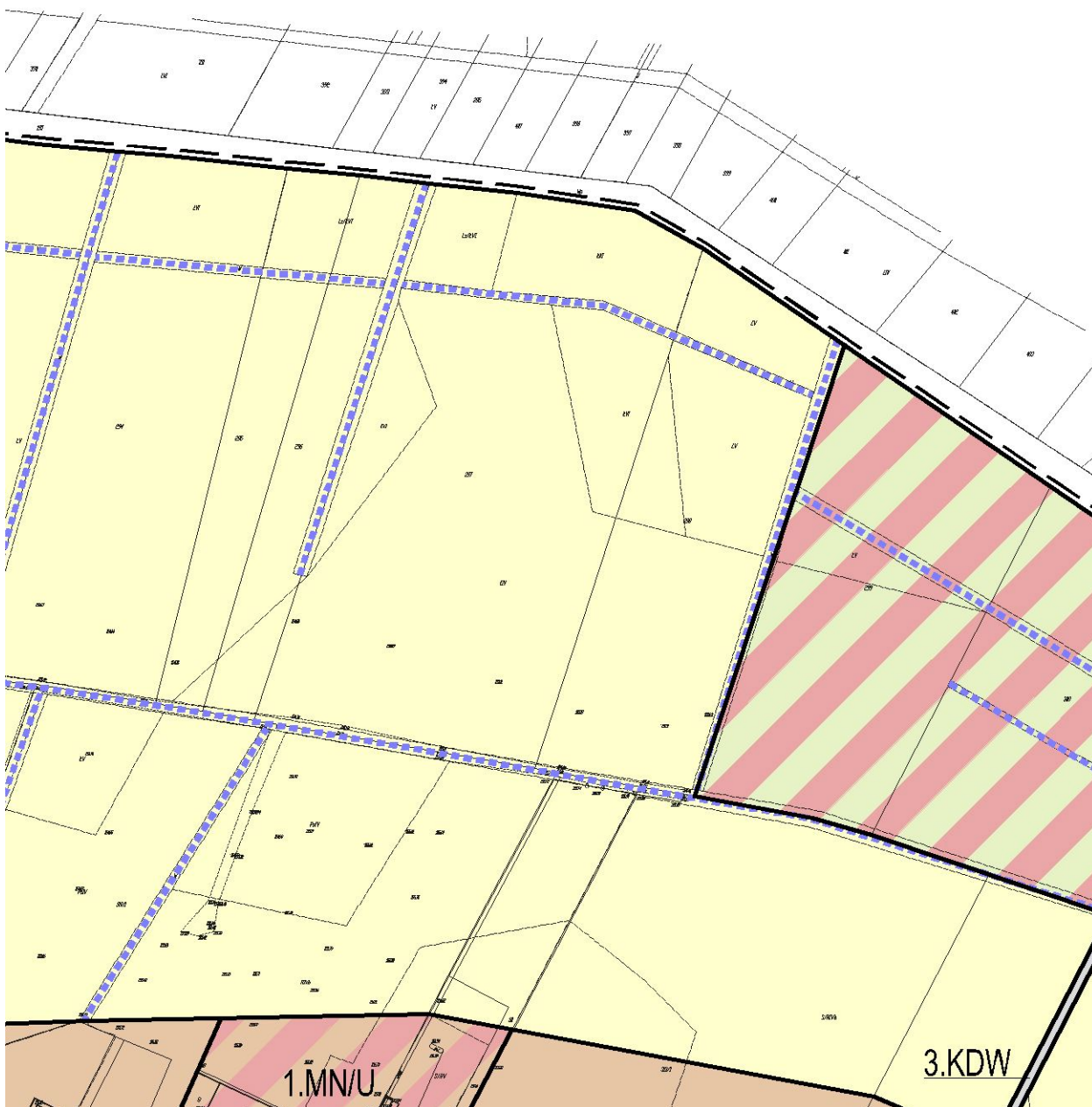




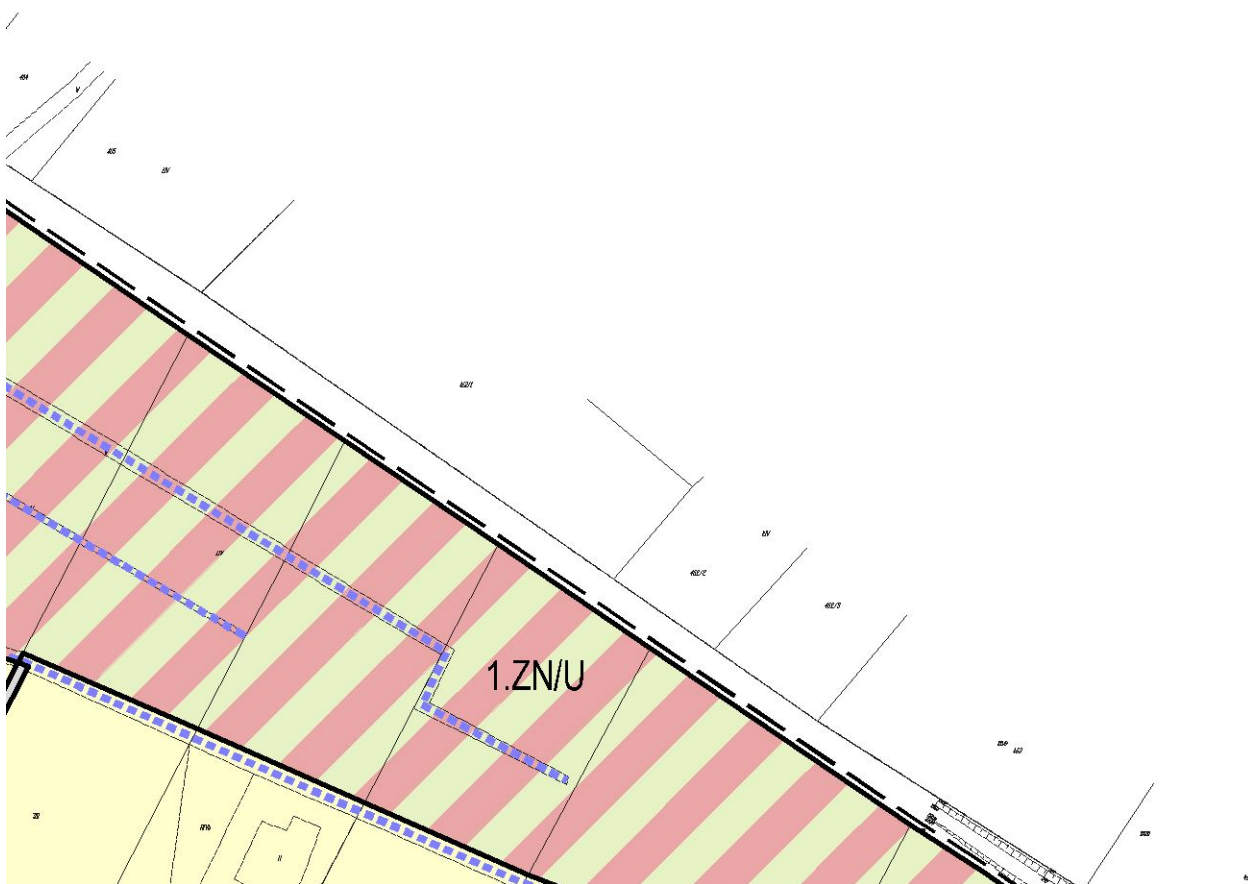
Arkusz 1



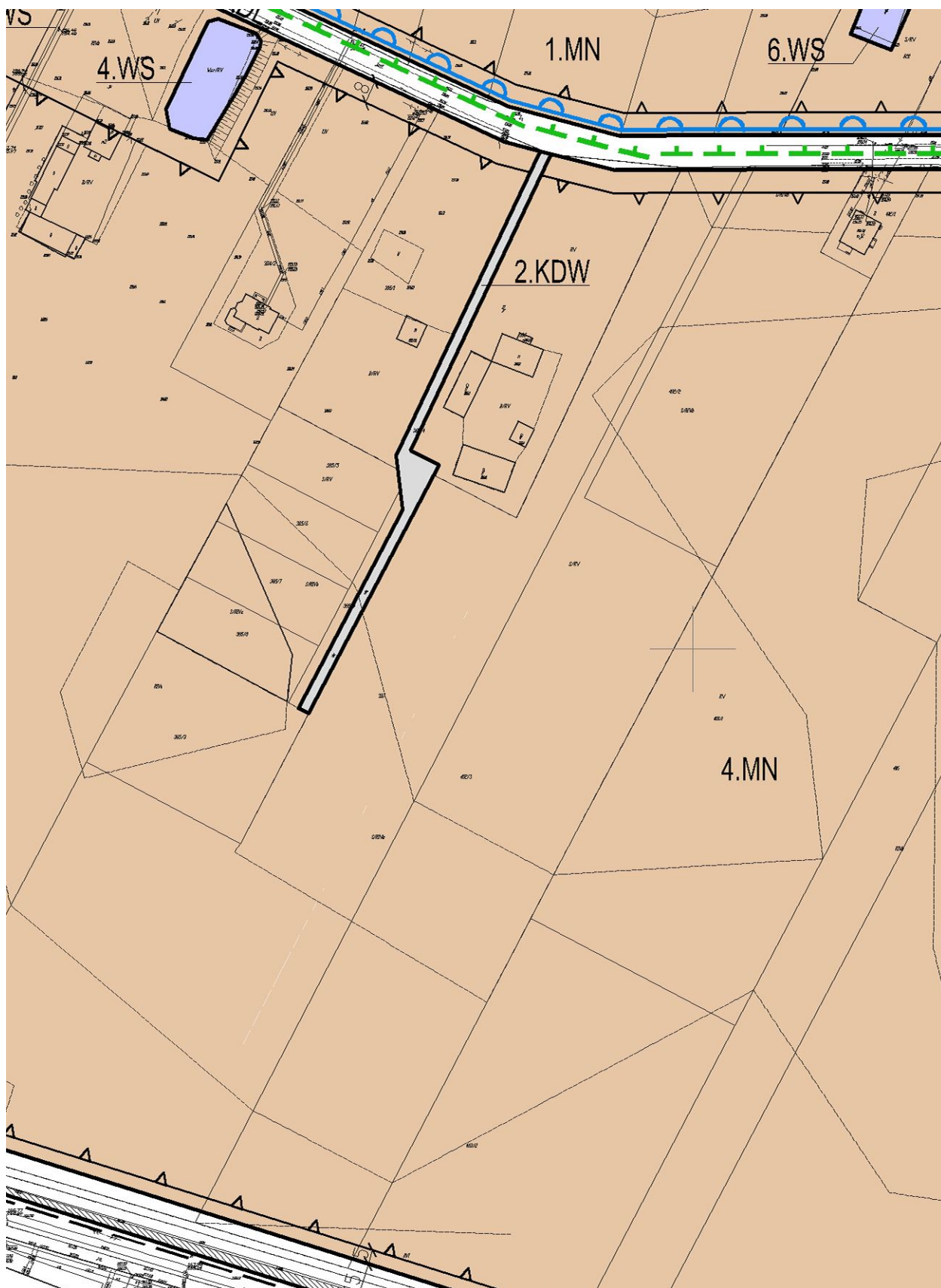
Arkusz 2



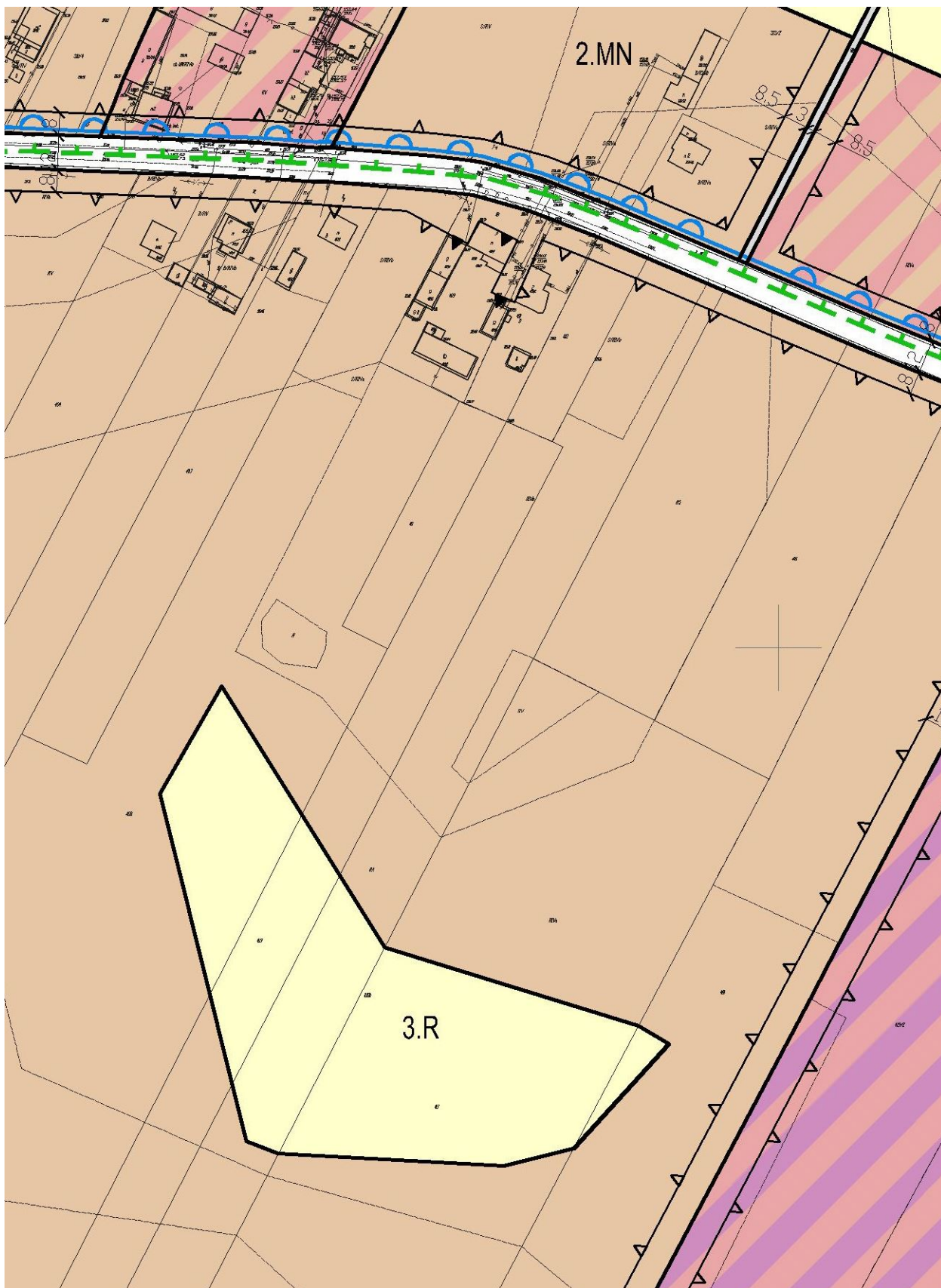
Arkusz 3



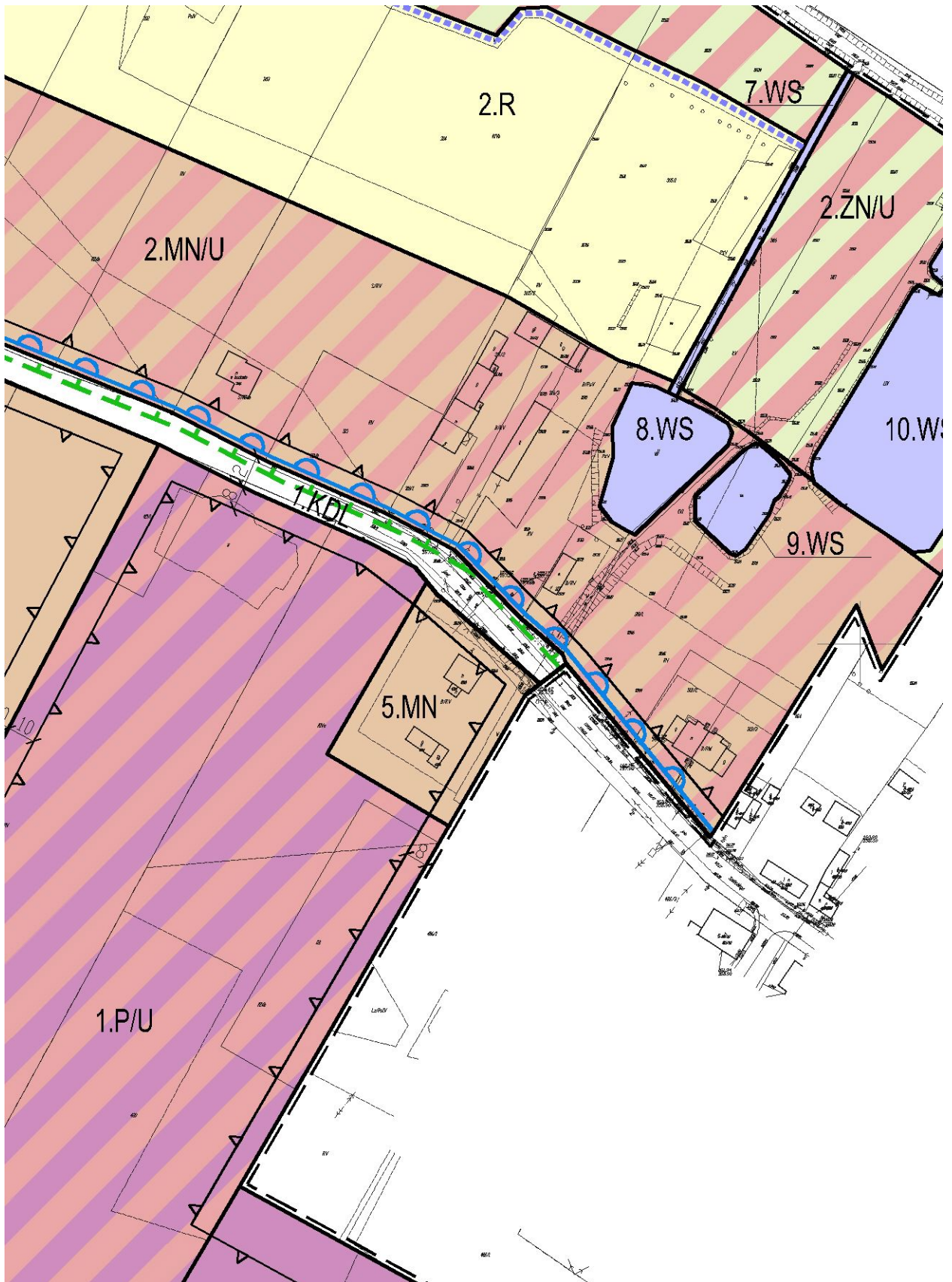
Arkusz 4



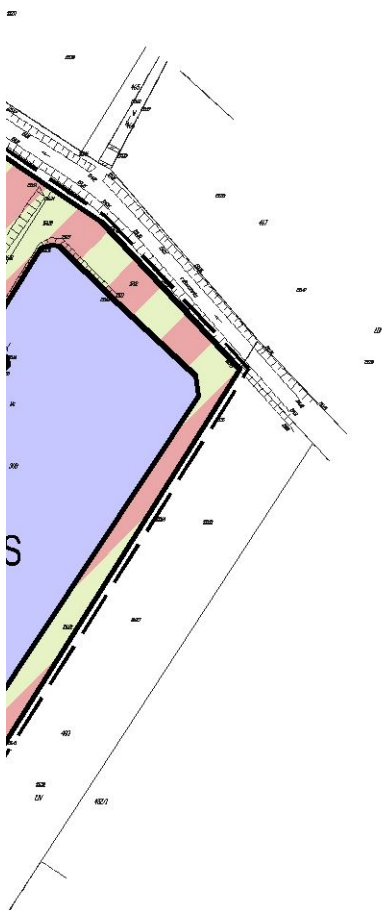
Arkusz 6



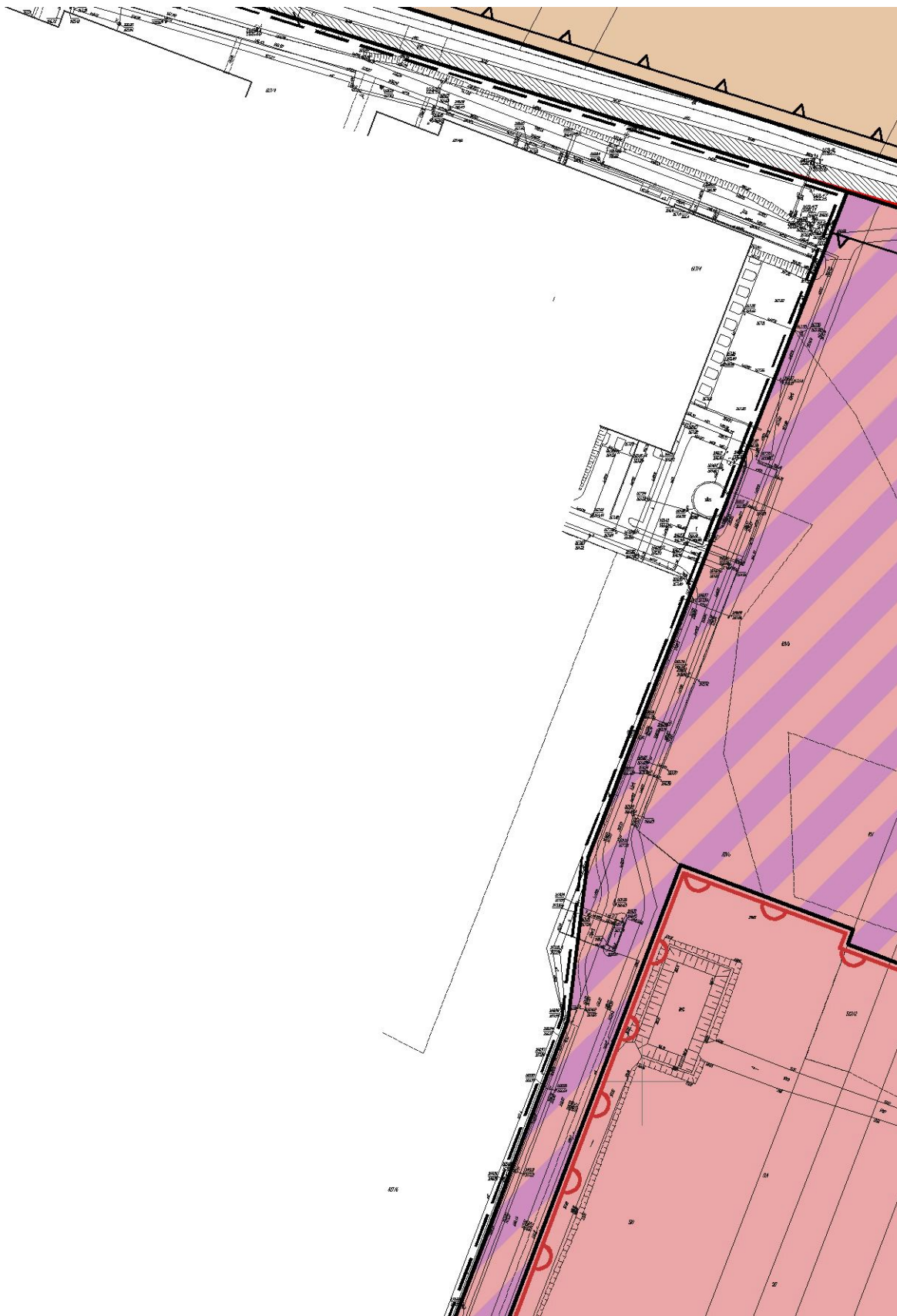
Arkusz 7



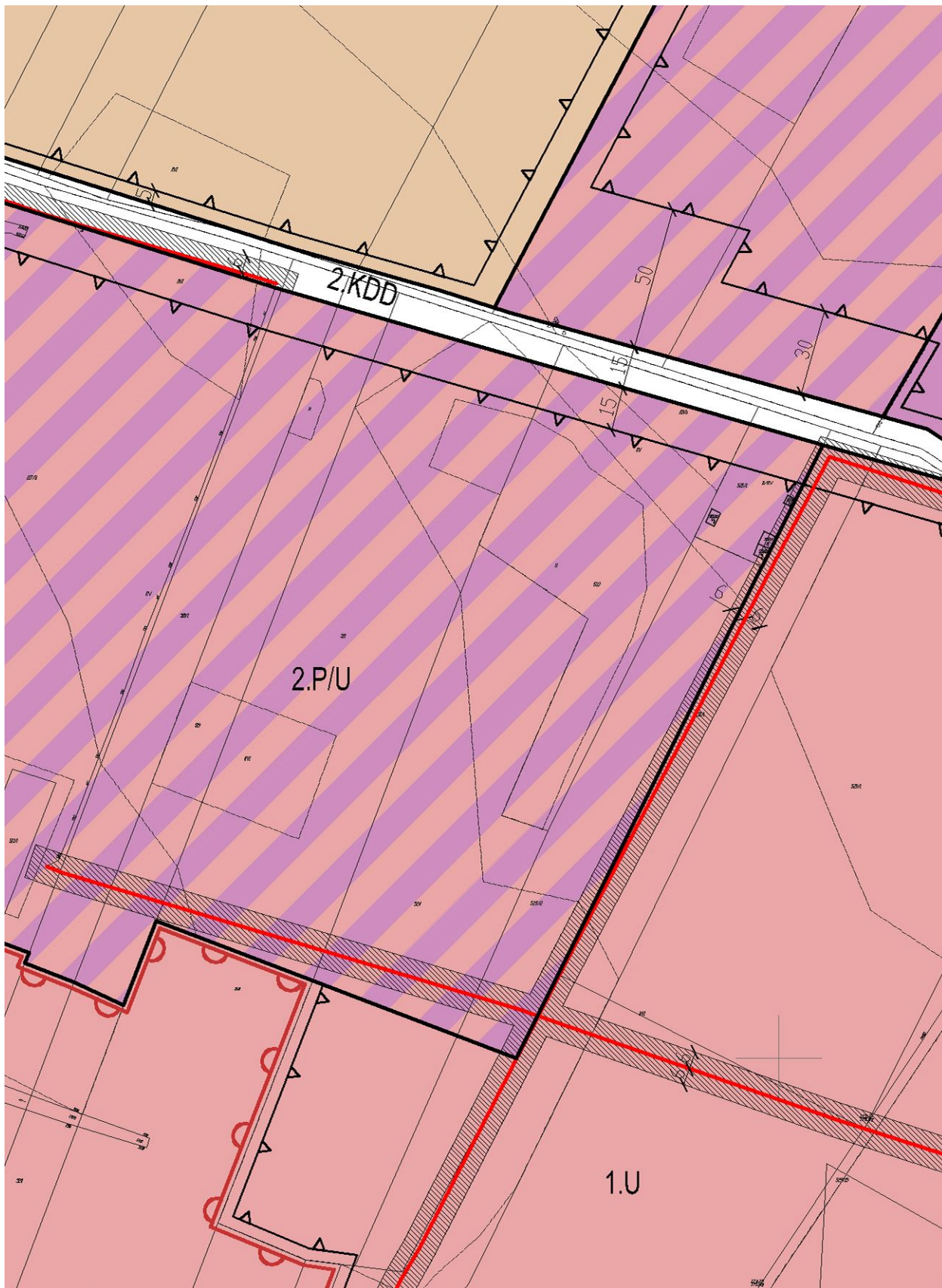
Arkusz 8



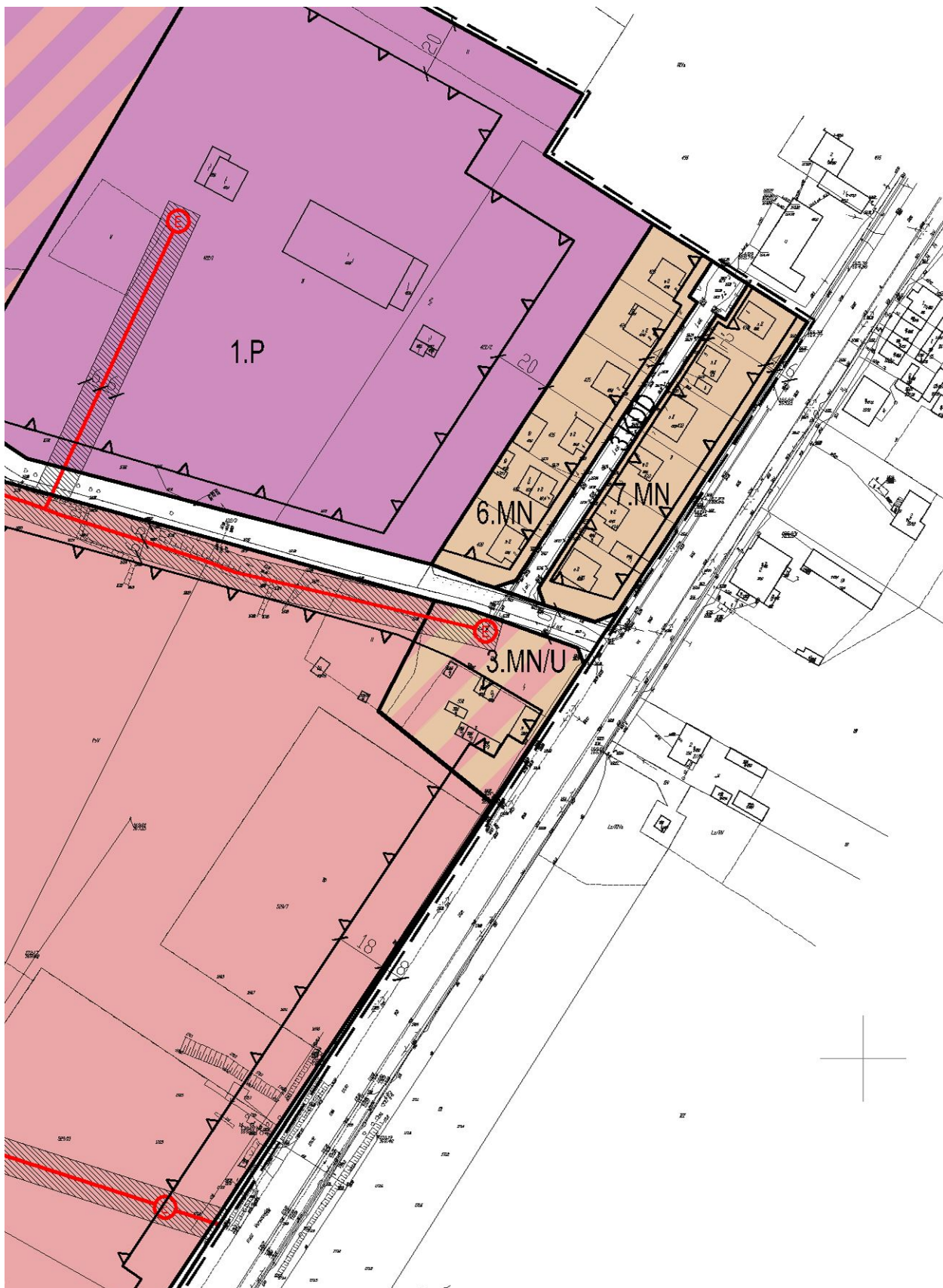
Arkusz 9



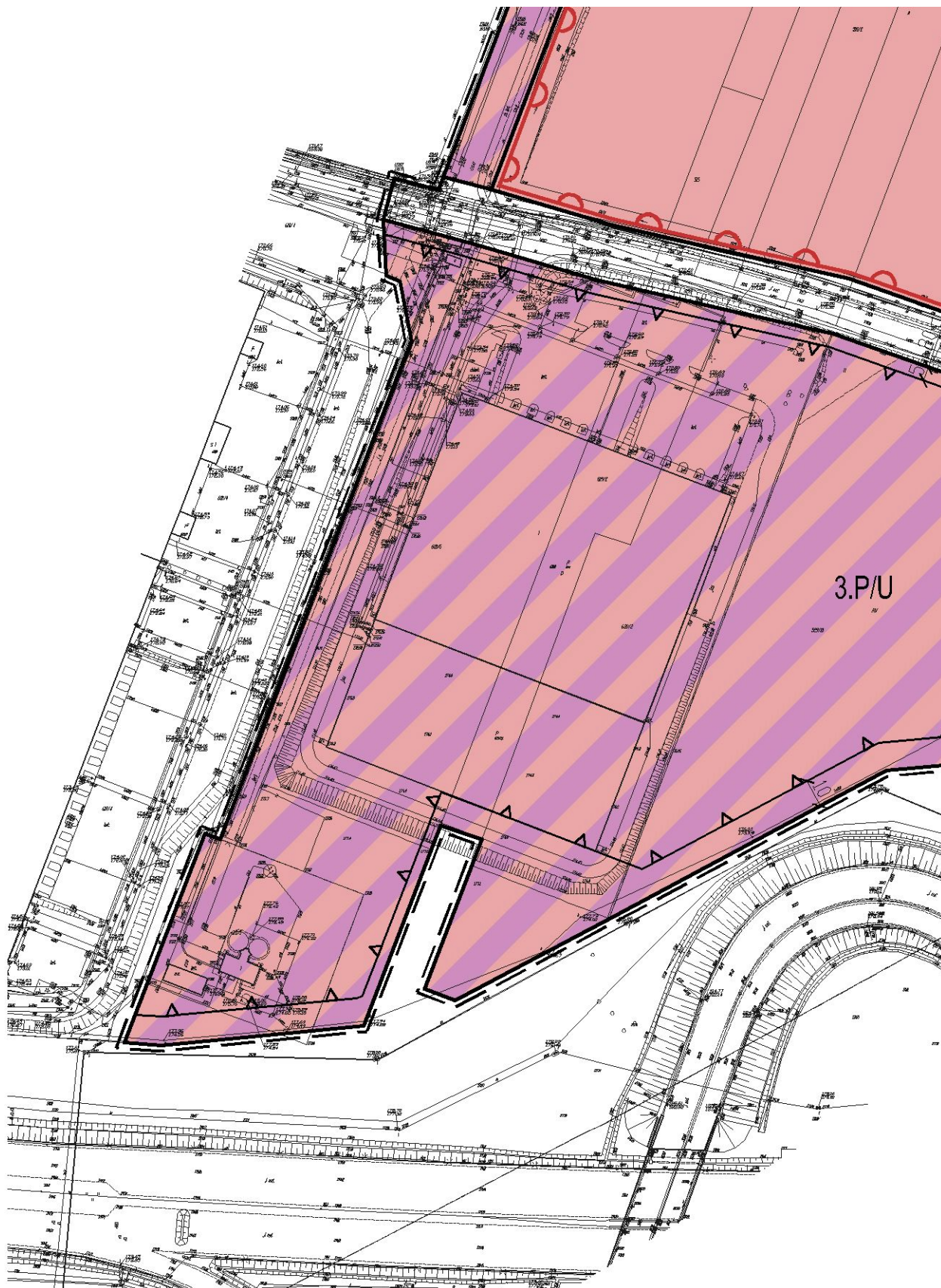
Arkusz 10



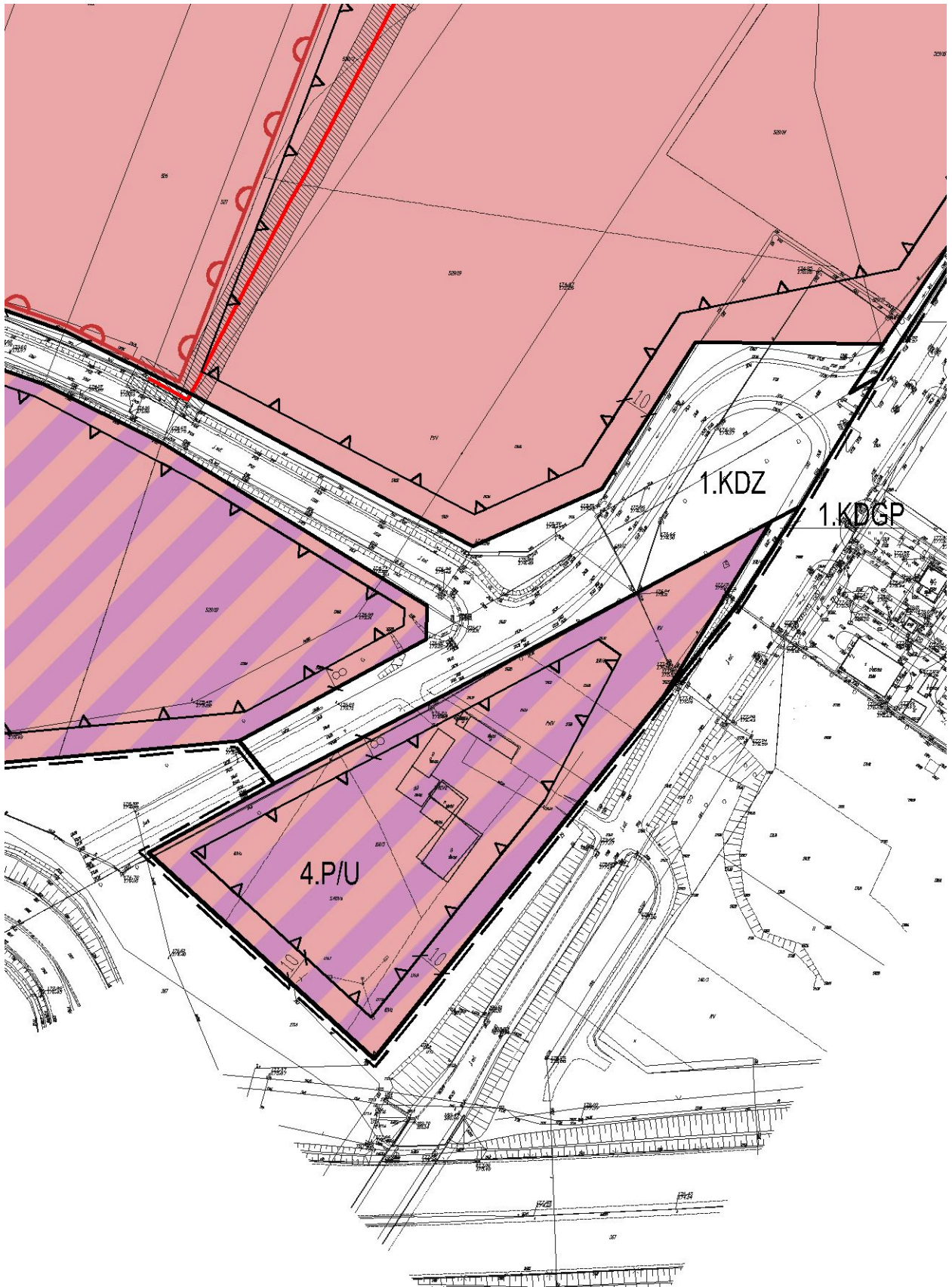
Arkusz 11



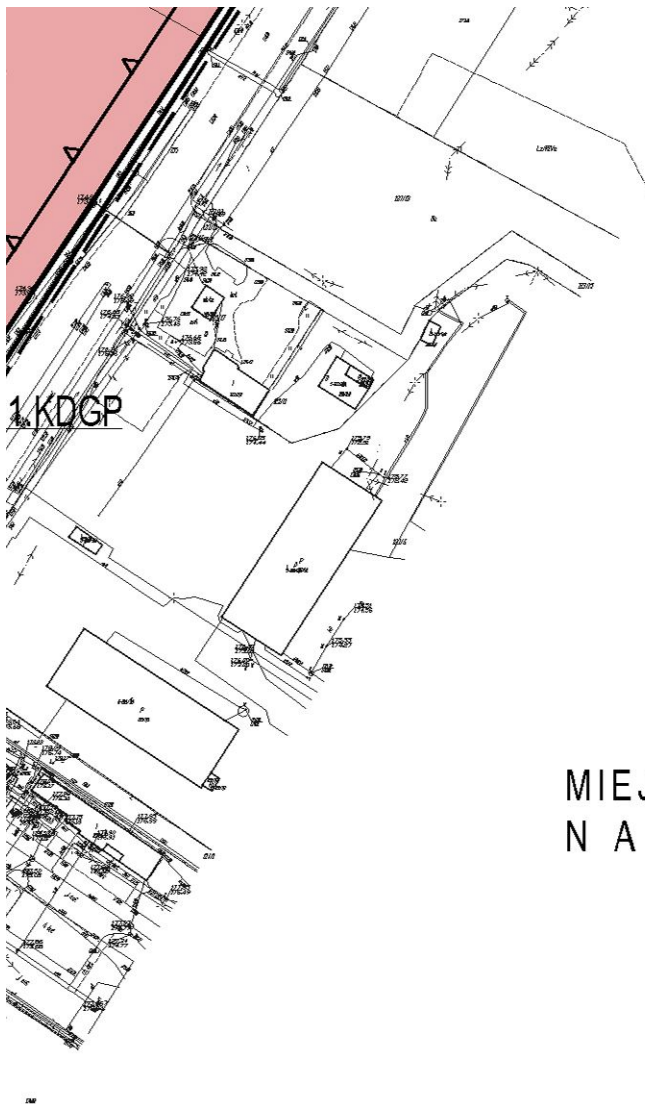
Arkusz 12



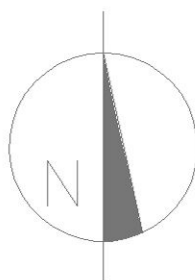
Arkusz 13



Arkusz 14

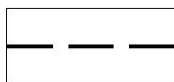


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA NA OBSZARZE WSI

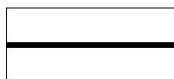


Arkusz 15

USTALENIA PLANU:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



OZNACZONE SYMBOLEM **KDGP** - TERENY POD POSZERZENIE PASA DROGOWEGO DROGI PUBLICZNEJ, KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO



OZNACZONE SYMBOLEM **KDZ** - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, KLASY ZBIORCZEJ



OZNACZONE SYMBOLEM **KDL** - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, KLASY LOKALNEJ



OZNACZONE SYMBOLEM **KDD** - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, KLASY DOJAZDOWEJ



OZNACZONE SYMBOLEM **KDW** - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH



OZNACZONE SYMBOLEM **P** - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



OZNACZONE SYMBOLEM **P / U** - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ



OZNACZONE SYMBOLEM **U** - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



OZNACZONE SYMBOLEM **US** - TERENY SPORTU I REKREACJI



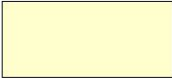
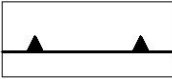
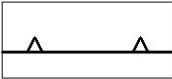
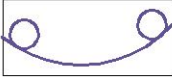
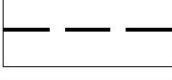
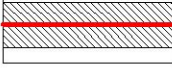
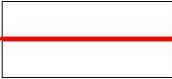
OZNACZONE SYMBOLEM **MN/U** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

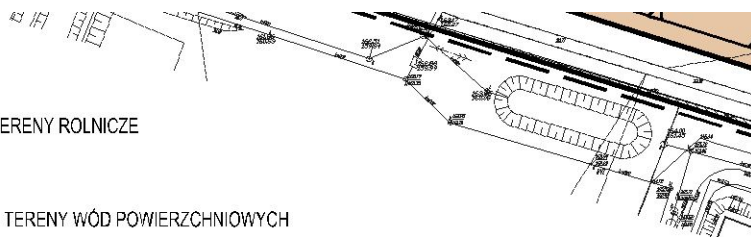


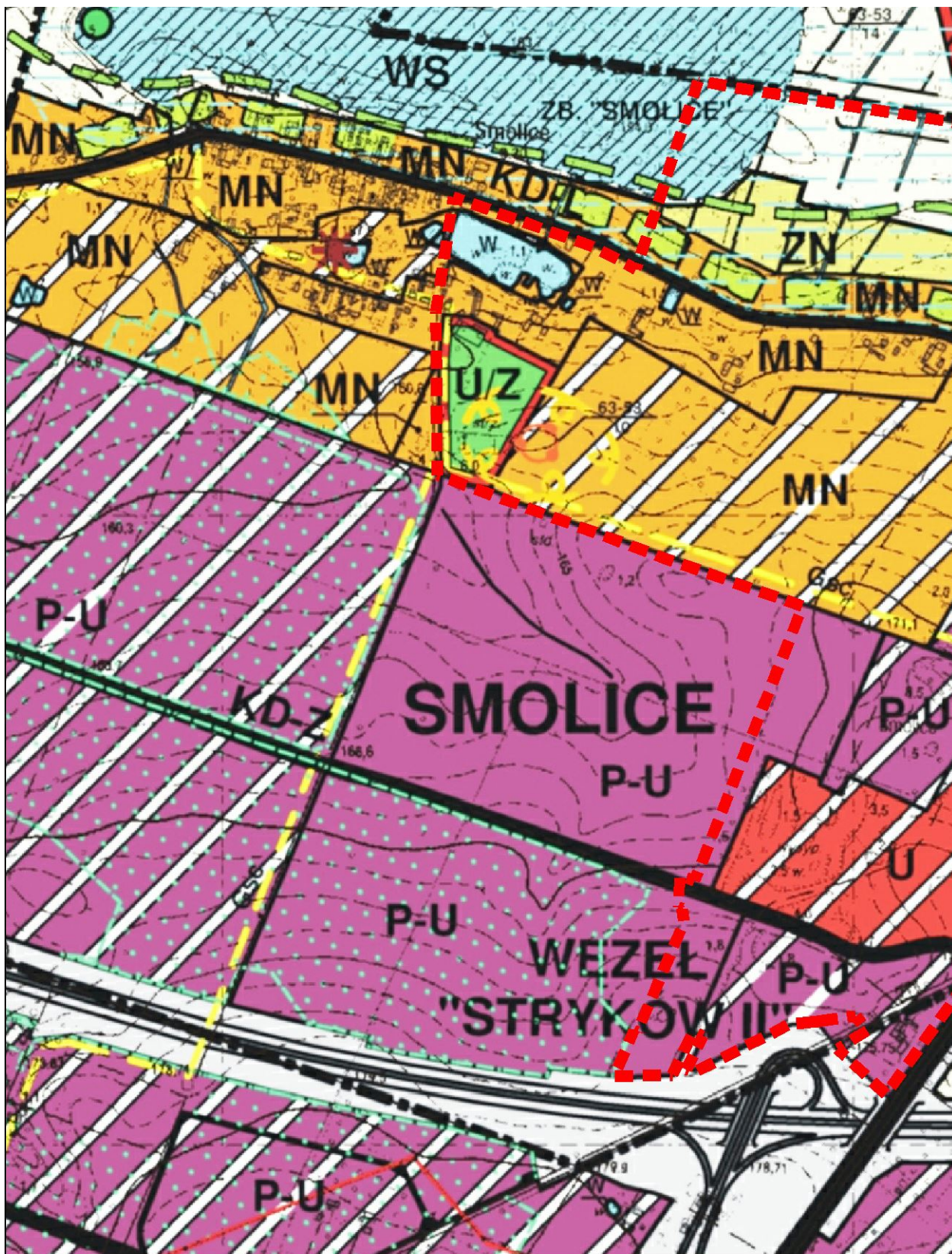
OZNACZONE SYMBOLEM **MN** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



OZNACZONE SYMBOLEM **ZN/U** - TERENY ZIELENI NATURALNEJ Z PRZEZNACZENIEM UZUPEŁNIAJĄCYM DLA LOKALIZACJI URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z USŁUGAMI SPORTU I REKREACJI

	OZNACZONE SYMBOLEM R - TERENY ROLNICZE
	OZNACZONE SYMBOLEM WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	ŚCIŚLE OKREŚLONA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBSZAR LOKALIZACJI ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA SKOMPLIKOWANYCH WARUNKÓW GRUNTOWO-WODNYCH
	STREFA SKOMPLIKOWANYCH WARUNKÓW GRUNTOWYCH
	STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY LOTNICZEGO URZĄDZENIA NAZIEMNEGO POMOCY NAWIGACYJNEJ
	STREFY ODDZIAŁYWANIA LINII PRZESYŁOWYCH ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV - NAPOWIERZNYCH
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH:	
	GRANICE PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "SOKOLNICKO - PIĄTKOWSKIEGO"
	PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY "SMOLICE"
	OZNACZONE SYMBOLEM E - TERENY LOKALIZACJI ISTNIEJĄCYCH STACJI TRAFO SN/nn
	PRZEBIEG LINII PRZESYŁOWYCH ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV - NAPOWIERZNYCH
	ISTNIEJĄCE URZĄDZENIA MELIORACJI WODNYCH SZCZEGÓŁOWYCH - ROWY





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA - GMINY STRYKÓW U

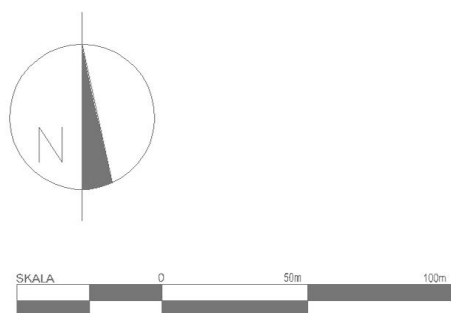
Arkusz 18



CHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XLI/312/2013 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DZIA 23 WRZEŚNIA 2013R. SKALA 1:20 000

Arkusz 19

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW N A O B S Z A R Z E W S I S M O L I C E I S O S N O W I E C



MIROSLAW WIŚNIEWSKI - URBANISTYKA I ARCHITEKTURA SP. Z O.O. PRACOWNIA PROJEKTOWA - UL. ŻEROMSKIEGO 10, 90-710 ŁÓDŹ	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW N A O B S Z A R Z E W S I S M O L I C E I S O S N O W I E C	
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK 1	
OPRACOWANIE GRAFICZNE:	
mgr inż. arch. AGNIESZKA CZYRZNIKOWSKA, mgr inż. arch. MONIKA BACHMAŃSKA-SŁOWIKOWSKA inż. ADRIAN ZIELENIEWICZ	
ŁÓDŹ, GRUDZIEŃ 2016r.	SKALA 1 : 2 000

Arkusz 20

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/258/2017
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 26 stycznia 2017 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 2016 r. poz. 778, ze zm.) projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/258/2017

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 26 stycznia 2017 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 2016 r. poz. 778 ze 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. ze zm.), 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, ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice i Sosnowiec - Rada Miejska w Strykowie postanawia, co następuje:

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej - a w szczególności:

- realizacja projektowanego układu ulicznego wraz z jego oświetleniem,
- 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.

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 Smolice i Sosnowiec obejmuje teren o powierzchni ponad 100 ha, położony w centralnej części gminy, przy południowo - zachodniej granicy miasta Stryków i na północ od węzła „Styków II” na Autostradzie A2.

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

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

Plan miejscowy zapewnia - poprzez swoje ustalenia - ochronę walorów krajobrazowych obszaru, uwzględnia również wymagania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego nie tylko w granicach planu, ale także w jego sąsiedztwie. Projekt planu bowiem:

- wskazuje do zabudowy tereny już zurbanizowane (zabudowane) lub też tereny pozostające w początkowej fazie urbanizacji - jednak silnie przekształcone w wyniku działalności człowieka;
- wprowadza obowiązek ochrony obszaru przed „zanieczyszczeniem wizualnym” poprzez określone w ustaleniach szczegółowych zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- ustala intensywność i wysokość zabudowy oraz pozostałe gabaryty obiektów budowlanych w nawiązaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego sposobu zagospodarowania obszaru opracowania i jego sąsiedztwa;
- ustala zasady kształtowania zabudowy, których realizacja skutkować będzie powstawaniem obiektów o formie architektonicznej korespondującej z istniejącą zabudową i krajobrazem gminy;
- obowiązuje użytkowników budynków wznoszonych na obszarze opracowania do urządzenia min. 20% do 60% terenów w formie powierzchni biologicznie czynnej, zapewniając tym samym znaczny udział zieleni w zagospodarowaniu terenów zainwestowanych zabudową.

Opracowaniem objęto głównie obszary już w jakimś stopniu zurbanizowane. Tym niemniej plan bierze w ochronę także i niewielkie ostoje środowiska naturalnego (fragment doliny Moszczenicy), które znalazły się w jego granicach, a które stanowią o walorach krajobrazowych obszaru i jego otoczenia. Plan wdraża, tym samym, ochronę zasobów zieleni obszaru opracowania przed ingerencją inwestycyjną, nie związaną z funkcją tych zasobów.

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

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

Ochrona zasobów środowiska.

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

- obejmuje ochroną lokalny korytarz ekologiczny – dolinę rzeczną Moszczenicy;
- ustala - dla ochrony jakościowej i ilościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych (w szczególności wód Głównych Zbiorników Wód Podziemnych) - preferencję dla gminnych

- systemów wodociągowo – kanalizacyjnych, jako głównego sposobu obsługi budynków i terenów;
- ustala – dla ochrony przed negatywnymi skutkami emisji zanieczyszczeń do powietrza - obowiązek zaopatrywania budynków w ciepło - wprawdzie 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).

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

Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze objętym planem występują grunty leśne oraz grunty rolne klasy III, chronione na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niewielki areal gruntów użytkowanych rolniczo (klas RIIB) nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Plan pozostawia go zatem w rolniczym użytkowaniu. Natomiast niewielkie połącze gruntów leśnych – w związku z realizacją zbiornika retencyjnego „Smolice” - uzyskały zgodę Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

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

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

W granicach planu nie występują: obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, ani też dobra kultury współczesnej. Na obszarze opracowania znajduje się natomiast jedno zinwentaryzowane stanowisko archeologiczne, wokół którego plan ustanawia konserwatorską „strefę ochrony archeologicznej”. Nakazuje się w niej przeprowadzenie badań archeologicznych, w formie nadzoru archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Zapis powyższy ustalony został – na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu – z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i można uznać, iż wyczerpuje problematykę ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na obszarze objętym planem.

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

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

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

Plan uwzględnia także – w zakresie swoich właściwości - potrzeby osób niepełnosprawnych. W treści uchwały zawarto obowiązek dostosowania szczegółowych rozwiązań technicznych obiektów i urządzeń, położonych w granicach wszystkich przestrzeni ogólnodostępnych (w tym przypadku dróg publicznych), do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

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

- ochronie części terenów (szczególnie cennych krajobrazowo) przed zainwestowaniem;
- zwiększeniu areálu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne (poszerzenie istniejących pasów drogowych do szerokości zgodnych z obowiązującymi przepisami);
- tworzeniu warunków dla rozbudowy infrastruktury technicznej;
- ustaleniu zasad kształtowania zabudowy, których realizacja pozwoli na przeciwdziałanie chaosowi przestrzennemu.

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

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

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

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

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

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

Zasady prowadzenia procedury planistycznej, w tym obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem (oraz sposób w jaki udział ten ma zostać zapewniony), regulują m.in. przepisy

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

O przystąpieniu do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poinformowano 6 września 2016 r. ogłoszeniem w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeniowej w Urzędzie Miejskim w Strykowie oraz w internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Dokumentacja sprawy była w dniach od 15 września 2016r. do 7 października 2016r. udostępniona w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie. Projekt planu został również zamieszczony na stronie internetowej Urzędu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami miała miejsce 26 września 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 31 października 2016r. 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 - *rozstrzygnięcie 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.

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

Można zatem stwierdzić, iż plan bierze pod uwagę – w zakresie swoich właściwości - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

Opracowanie projektu planu poprzedzone zostało m.in. analizą i oceną istniejącego zagospodarowania terenu, analizą uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analizą uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego i wymagań stawianych dokumentom planistycznym przez obowiązujące przepisy. Podsumowaniem tych analiz jest, wykonane na początkowym etapie procedury, opracowanie: „*Materiały wstępne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Smolice i Sosnowiec*” - stanowiące część dokumentacji planistycznej. Przeprowadzone w ramach w/w

opracowania analizy pozwoliły na sformułowanie głównych wytycznych do planu, uwzględniających zarówno szeroko rozumiany interes publiczny, jak i interesy prywatnych właścicieli.

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

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

Tereny składające się na obszar objęty projektem planu są albo już zainwestowane, albo też znajdują się w początkowej fazie urbanizacji i sąsiadują bezpośrednio z terenami intensywnie zabudowanymi. Co więcej obszary te objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, które już przeznaczyły je - w znacznej części - do zabudowy. Niniejszy plan nieznacznie zwiększa areał gruntów przewidzianych do zainwestowania w stosunku do obowiązujących planów, jego ustalenia powinny się jednak przyczynić do uporządkowania struktury przestrzennej istniejących jednostek osadniczych.

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projekt planu zobowiązany jest do opracowania prognozy

skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Jest to dokument, który w całości poświęcony jest problematyce wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w szczególności zaś na budżet gminy. Szczegółowa analiza pozwala oszacować zarówno koszty - związane przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - jaki i ewentualne wpływy do budżetu.

Podsumowując treść prognozy skutków finansowych dla niniejszego planu należy stwierdzić, iż przewidywane koszty, jakie gmina będzie musiał ponieść, wiązać się będą z: modernizacją i rozbudową fragmentów dróg publicznych położonych w granicach planu oraz z rozbudową systemów infrastruktury technicznej. Spodziewane przychody, wynikające z realizacji ustaleń planu, stanowić będą przede wszystkim wpływy z podatków (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości lub podatek od nieruchomości), zasilające gminny budżet. Szacunkowe koszty oraz szacunkową wartość przychodów określono w prognozie skutków finansowych i wynika z nich, iż w 20-letniej perspektywie realizacji ustaleń planu (zakładając dalszą intensyfikację procesów inwestycyjnych) wpływy do budżetu osiągną kwotę ok 23,762 mln zł, przy nakładach ok. 6,922 mln zł.

Nie przewiduje się żadnych innych skutków, mogących mieć wpływ na finanse publiczne, wynikających z realizacji ustaleń planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Smolice i Sosnowiec.