

**UCHWAŁA NR XXI/160/2016
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kielmina

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem, dla obszaru obejmującego fragmenty wsi Dobra i Kielmina, położonych w gminie Stryków.

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej w Strykowie nr L/379/2014 z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozwinięte szczegółowo w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały – wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica działek o numerach ewidencyjnych: 238, 236/1, 236/2, 236/3, 235/1, 234/1, 119, 120/1, 120/2, 121, 122/1, 123/1, 123/2, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131/1, 132/1, 133, 134, 135/1, 136/1, 137, 138, 139/1, 141/2, 142, 143/1, 144/1, 146, 147, 500/1, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 492, 162, 163, 164, 165, 166/1, 166/2, 166/3, 183, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193/1, 193/4, 194, 195, 196, 197, 198/3, 198/4, 199, 200, 201, 202, 203, 204/1, 204/2;
- 2) od wschodu: wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 204/2 oraz część wschodniej granicy działek o numerach ewidencyjnych 183 oraz 255;
- 3) od południa: linia prostopadle przecinająca działki o numerach ewidencyjnych: 243, 244, 487, 488, 489, 490, 247, 248, 249, 250, 252, 253/3, 255, część południowej granicy działki o numerze ewidencyjnym 242/1 oraz południowa granica działek o numerach ewidencyjnych: 253/1, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193/3, 194, 195, 196, 197, 198/2, 199, 200, 201, 202, 203, 204/1, 204/2;
- 4) od zachodu: zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 238 oraz część wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym 422.

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 Kielmiczanki.

§ 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.

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

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

2. Załącznik Nr 1 zawiera ustalenia obowiązujące w zakresie:

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

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 - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku i opisaną w tekście planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku i podziemnych części obiektów kubaturowych od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią takich obiektów jak: schody, pochylnie, okapy dachów, daszki, wykusze, otwarte ganki i balkony, przy czym wymienione elementy budynku mogą wykraczać poza tę linię nie więcej niż o 2 m; w przypadku, gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 3) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w §1 ust. 2 uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszło stanowi maksimum 40% jego powierzchni, z zachowaniem prześwitów na całej wysokości przeszła;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicję zawarto w przepisach odrębnych;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie, w tym garaży, budynków gospodarczych;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) **przeznaczeniu terenu - podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - dotyczyć minimum **60%** powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji; przeznaczeniu podstawowemu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako **uzupełniające przeznaczenie terenu**;
- 9) **przeznaczeniu terenu - uzupełniającym** - należy przez to rozumieć określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, wzbogacające przeznaczenie podstawowe; łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem uzupełniającym stanowić powinna nie więcej niż **40%** powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 10) **przebudowie** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych;
- 11) **strefie zabudowy frontowej** - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 20 m, 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 12 m, po 6 m na obie strony od osi linii 15kV, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 13) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć maksymalny wymiar działki, mierzony wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub innego terenu przestrzeni publicznej, z którym działka ta bezpośrednio graniczy;
- 14) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym:
- a) poz. **1** – **cyfra** – **oznacza numer terenu**,
 - b) poz. **2** – **litera** – **oznacza podstawowe przeznaczenie terenu**;
- 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strykowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kiełmina, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 16) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 17) **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) **2** tereny oznaczone symbolem **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, lub tereny pod poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - b) **1** teren oznaczony symbolem **KDL** - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej,
 - c) **2** tereny oznaczone symbolem **KDD** - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,
 - d) **4** tereny oznaczone symbolem **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) tereny, dla których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania, w tym:
 - a) **1** teren oznaczony symbolem **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - b) **1** teren oznaczony symbolem **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
 - c) **1** teren oznaczony symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) **10** ponumerowanych terenów, oznaczonych symbolem **RM** – tereny zabudowy zagrodowej, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 3) tereny, przeznaczone na cele związane z gospodarką rolną, w tym:
 - a) **6** ponumerowanych terenów, oznaczone symbolem **N-R** – tereny rolnicze,
 - b) **8** terenów oznaczonych symbolem **N-RL** – tereny rolnicze w formie zieleni naturalnej;
- 4) tereny, dla których plan wprowadza zakaz zabudowy, w tym:
 - a) **9** ponumerowanych terenów, oznaczonych symbolem **N-WS** – tereny wód powierzchniowych.

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

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

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

- 1) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej:
 - a) podstawowe źródło zaopatrywania w wodę stanowi gminny system wodociągowy z dopuszczeniem innych form zaopatrzenia w wodę, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków stanowi gminny system kanalizacji z dopuszczeniem innych form odprowadzania ścieków, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
 - c) podstawowy odbiornik wód opadowych stanowi gminny system kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem innych form odprowadzania wód opadowych i roztopowych, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie pozyskiwania energii cieplnej – obowiązuje zakaz jej pozyskiwania w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących - zawsze lub potencjalnie - znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w tym łączności publicznej;
- 4) do terenów chronionych akustycznie zaliczają się tereny oznaczone symbolami: **MN/U, MN, RM, N-R**; w granicach tych terenów obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, ustalonego w przepisach odrębnych - odpowiednio dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 5) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed polami elektromagnetycznymi, obowiązuje spełnienie wymagań określonych przez przepisy odrębne;
- 6) w całym obszarze objętym planem, w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - w pasach terenu o szerokości 12,0 m, po 6,0 m od osi linii na każdą stronę – obowiązują niezbędne strefy bezpieczeństwa, zapewniające ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz warunki dostępu eksploatacyjnego do tych linii.

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

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

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

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

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego nr AZP 64-52/9 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 pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 3) w sytuacji ujawnienia – na obszarze strefy ochrony archeologicznej – nowego stanowiska archeologicznego dalsze sposoby działań należy dostosować do wymagań określonych przez obowiązujące 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 Powiatowa klasy zbiorczej Nr 5129E, relacji Dobra - Dobieszków - Imielnik - Dobra, Dobra - Kiełmina - Klęk, położona – z wyłączeniem pasów terenu pod poszerzenie drogi oznaczonych symbolem **1.KDZ** - poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego północnej granicy,
 - b) Droga Powiatowa klasy zbiorczej Nr 5130E, relacji Dobra-Swędów, - oznaczona na rysunku planu symbolem **2.KDZ**,
 - c) Droga Gminna klasy Lokalnej – oznaczona na rysunku symbolem **1.KDL**;
- 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 pełniące funkcje obsługi terenów produkcji rolnej;
- 3) poprawę funkcjonowania podstawowego układu komunikacji drogowej, zapewniającego powiązanie z systemem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem zapewni:
 - a) sukcesywna modernizacja i rozbudowa istniejącego systemu dróg publicznych, prowadzona zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) zachowanie istniejącego układu dróg wewnętrznych oraz budowa nowych dróg wewnętrznych zapewniających pełną obsługę terenów, dla których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania;
- 4) drogi - w obszarze objętym planem, należy realizować w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko oraz w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych - uwzględniając zachowanie istniejących form ukształtowania terenu oraz zachowanie i uzupełnianie istniejących zadrzewień, a także w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 5) szczegółowe rozwiązania techniczne obiektów i urządzeń, położonych w granicach wszystkich terenów przeznaczonych dla układu komunikacji drogowej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 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 zasilana z gminnego systemu wodociągowego,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej przebiegająca wzdłuż istniejących dróg,

- c) systemy - występujących wzdłuż dróg - rowów odprowadzających wody deszczowe,
 - d) systemy melioracji,
 - e) sieci elektroenergetyczne napowietrzno-kablowe średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV, zapewniające - poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia - bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców,
 - f) sieci telekomunikacyjne;
- 2) poprawę funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej oraz pełną obsługę terenów w obszarze objętym planem zapewnią:
- a) w zakresie sieci wodociągowej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację wodociągu w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - b) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - c) w zakresie odwodnienia dróg i kanalizacji deszczowej:
 - budowa sieci kanalizacji deszczowej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami, obejmująca realizację kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - zapewnienie odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie melioracji: utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych lub ich przebudowa, prowadzona z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód z terenów objętych planem oraz z terenów sąsiednich,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - budowa liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
 - przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, kolidująca z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym lub układem komunikacyjnym, realizowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - lokalizowanie nowych stacji trafo wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej,
 - lokalizowanie nowych stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się ich realizację na działkach prywatnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - lokalizowanie nowych stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w gaz: rozbudowa istniejącej na terenie gminy i budowa w obszarze objętym planem sieci gazowej - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację gazociągów w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - g) w zakresie telekomunikacji:
 - budowa nowych odcinków sieci telekomunikacyjnych,
 - przebudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym i układem komunikacyjnym, realizowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) podstawowym miejscem lokalizacji urządzeń i przewodów sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz urządzeń i linii sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz gazowej są tereny położone w liniach rozgraniczających dróg;

- 4) dopuszcza się lokalizację elementów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i wycofanymi liniami zabudowy oraz inne lokalizacje - poza liniami rozgraniczającymi dróg - na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 5) rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe realizowane w obszarze objętym planem należy przeprowadzać i wykonywać w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko i ochronę walorów krajobrazowych.

§ 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 12 m, po 6 m 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 3 m,
 - f) możliwość innego, zgodnego z planem, zagospodarowania wyznaczonej strefy bezpieczeństwa w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **4.RM**, **4.N-R** i **9.N-WS** należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z lokalizacją czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 **KDZ** i numerem **1**, przeznaczonych pod poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej - wymagań innych niż wymienione w ustaleniach ogólnych planu nie ustala się.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDZ** i numerem **2** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zieleni;
- 2) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych niezwiązanych z infrastrukturą drogową,
 - b) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych, z wyłączeniem znaków drogowych i tablic stanowiących system informacyjny na potrzeby układu komunikacyjnego,
 - c) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne 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) obowiązek zapewnienia pasa drogowego o szerokości wynoszącej - w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 20,0 m, 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 obowiązujące przepisy odrębne,
 - f) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych, warunków technicznych oraz wymogów bezpieczeństwa,
 - g) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych na zasadach przez obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) w zakresie dotyczącym realizacji miejsc parkingowych - w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - obowiązek spełnienia wymagań określonych przez przepisy odrębne;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.

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

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

4. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **2.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,
 - b) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych, z wyłączeniem znaków drogowych i tablic stanowiących system informacyjny na potrzeby układu komunikacyjnego,
 - c) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne 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) obowiązek zapewnienia pasa drogowego o szerokości wynoszącej - w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 12,0 m, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego, jednak wyłącznie na warunkach określonych przez przepisy odrębne,
 - b) obowiązek zapewnienia chodnika - przynajmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) obowiązek zapewnienia pozostałych parametrów drogi zgodnych z warunkami określonymi przez przepisy odrębne,
 - d) obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych, dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych wyłącznie w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu na zasadach określonych przez obowiązujące przepisy odrębne,
 - f) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych, warunków technicznych oraz wymogów bezpieczeństwa,
 - g) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 4) w zakresie dotyczącym realizacji miejsc parkingowych - w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - obowiązek spełnienia wymagań określonych przez przepisy odrębne;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w **§15** niniejszej uchwały.

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

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - 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 **2** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zieleń;
- 2) w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej oraz zasad kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych niezwiązanych z infrastrukturą drogową,
 - b) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych, z wyłączeniem znaków drogowych i tablic stanowiących system informacyjny na potrzeby układu komunikacyjnego,
 - c) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg – z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) 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** – 10,0m,
 - b) obowiązek zapewnienia chodnika - przynajmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) obowiązek zapewnienia pozostałych parametrów drogi zgodnych z warunkami określonymi przez przepisy odrębne,
 - d) obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych, dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych wyłącznie w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu na zasadach określonych przez obowiązujące przepisy odrębne,
 - f) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych, warunków technicznych oraz wymogów bezpieczeństwa,
 - g) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 4) w zakresie dotyczącym realizacji miejsc parkingowych - w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - obowiązek spełnienia wymagań określonych przez przepisy odrębne;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.

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

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - 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 **4** oraz dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 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,
 - b) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych, z wyłączeniem znaków drogowych i tablic stanowiących system informacyjny na potrzeby układu komunikacyjnego,
 - c) obowiązek odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązek przestrzegania – w 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 **4** 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 6,0 m,
 - 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 i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **KDW** nie określa się.

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - 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 **U** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane bezpośrednio z obsługą terenu,
 - drogi wewnętrzne;

- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 1,0 m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - na dachach budynków,
 - mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów, w szczególności: przysłaniających otwory okienne budynków lub reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia,
 - b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
 - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
 - b) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 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 z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1.KDZ**, bądź poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde 50 m² usługowej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż dwa miejsca na każdy obiekt usługowy; miejsca parkingowe mogą być realizowane, jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w obiekty usługowe,
 - c) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy odrębne lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden obiekt usługowy;
- 6) w zakresie zasad obsługi, oraz sposobów powiązań 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) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 50% powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,7$,
 - d) minimalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,1$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 10,0 m,
 - b) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów towarzyszących - 10,0 m,
 - c) maksymalną wysokość budynków garażowych lub gospodarczych - 6,0 m,
 - d) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,
 - f) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - g) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
 - h) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - i) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości - z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowo utworzonej działki budowlanej dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego, bądź poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadłe do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 stopni,
 - c) minimalną szerokości frontów nowych działek budowlanych - 20,0 m,
 - d) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 1 200,0 m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 200,0 m²;
- 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%.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami **MN/U** i numerem **1** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - zabudowa usługowa - o uciążliwości obiektów i urządzeń nie wykraczającej poza granice działki, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane bezpośrednio z obsługą terenu;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:

- o powierzchni przekraczającej 0,5 m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - na dachach budynków,
 - mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów, w szczególności: przysłaniających otwory okienne budynków lub reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia,
- b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
- o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przeszłach: kutyh, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
 - b) teren oznaczony symbolem MN/U i numerami 1 zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny mieszkaniowo - usługowe, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
 - c) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 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 obszarach stanowiących strefę ochrony archeologicznej, położonych w granicach terenów oznaczonych symbolem 1.MN/U – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi z drogi 1.KDZ i 2.KDZ oraz z drogi gminnej położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - 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 50 m² usługowej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż dwóch miejsc na każdy obiekt usługowy; miejsca parkingowe należy zapewnić odrębnie dla każdej funkcji; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w budynki mieszkalne lub usługowe,
 - c) brak wymagań w zakresie zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do naniesionych na rysunku planu linii zabudowy,
 - b) możliwość przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym także położonych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych lub garażowych,

- d) możliwość sytuowania w granicy z działką sąsiadującą budynków gospodarczych, których wysokość do kalenicy nie przekracza 4 m lub wysokości usytuowanej przy tej granicy zabudowy gospodarczej działki sąsiadującej; dopuszcza się przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu, usytuowanych w granicy z działką sąsiadującą budynków mieszkalnych,
 - e) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków frontowych równoległe do linii zabudowy;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną, - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,3$,
 - d) minimalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,04$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno – usługowych lub usługowo – mieszkalnych – 8,0 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków garażowych lub gospodarczych - 6,0 m,
 - c) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,
 - e) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - f) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
 - g) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - h) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości - z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowo utworzonej działki budowlanej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 stopni,
 - c) minimalną szerokości frontów nowych działek budowlanych - 20,0 m,
 - d) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 1 800,0 m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 800,0 m²;
- 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%.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN i numerem 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane bezpośrednio z obsługą terenu,
 - funkcja usługowa realizowana w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 0,5 m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - na dachach budynków,
 - mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów, w szczególności: przysłaniających otwory okienne budynków lub reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia,
 - b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
 - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przęsłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
 - b) tereny oznaczone symbolem MN i numerem 1 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
 - c) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 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 obszarach stanowiących strefę ochrony archeologicznej, położonych w granicach terenów oznaczonych symbolem 1.MN – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi z drogi 2.KDZ oraz z drogi gminnej położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jeden dom mieszkalny; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w budynki mieszkalne,
 - c) brak wymagań w zakresie zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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) dopuszcza się 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) możliwość sytuowania w granicy z działką sąsiadującą budynków gospodarczych, których wysokość do kalenicy nie przekracza 4 m lub wysokości usytuowanej przy tej granicy zabudowy gospodarczej działki sąsiadującej; dopuszcza się przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu, usytuowanych w granicy z działką sąsiadującą budynków mieszkalnych,
 - e) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków frontowych równolegle do linii zabudowy;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną wielkość powierzchni całkowitej lokalu handlowego lub usługowego - 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,3$,
 - e) minimalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,04$;
- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 8,0 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków garażowych lub gospodarczych - 6,0 m,
 - c) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,
 - e) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - f) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
 - g) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - h) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości - z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowo utworzonej 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 stopni,
 - c) minimalną szerokości frontów nowych działek budowlanych - 20,0 m,
 - d) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 1 800,0 m²;
- 11) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 800,0 m²;

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%.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **RM** i numerami od **1** do **10** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane bezpośrednio z obsługą terenu,
 - drogi wewnętrzne,
 - funkcja usługowa realizowana w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne,
 - funkcja agroturystyczna;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
 - o powierzchni przekraczającej 0,5 m² i w ilości większej niż jedna – w obrębie każdej posesji,
 - wystających ponad górny poziom ogrodzenia, w przypadku ich realizacji na ogrodzeniu działki,
 - na dachach budynków,
 - mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów, w szczególności: przysłaniających otwory okienne budynków lub reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia,
- b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
 - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
- b) tereny oznaczone symbolem **RM** i numerami od **1** do **10** zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
- c) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 ust. 1 niniejszej uchwały;

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 obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej, położonych w granicach terenów oznaczonych symbolem **4.RM** i **9.RM** – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:

- a) obowiązek obsługi:
 - w granicach terenu **1.RM** – z dróg **1.KDZ**, **1.KDD** i **2.KDW**,

- w granicach terenu **2.RM** – z dróg **1.KDZ, 2.KDW i 3.KDW**,
 - w granicach terenu **3.RM** – z dróg **1.KDZ i 3.KDW**,
 - w granicach terenu **4.RM** – z drogi gminnej położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - w granicach terenu **5.RM** – z dróg **1.KDL, 1.KDD i 2.KDD**,
 - w granicach terenu **6.RM** – z dróg **1.KDL i 2.KDW**,
 - w granicach terenu **7.RM** – z dróg **1.KDL, 2.KDW i 3.KDW**,
 - w granicach terenu **8.RM** – z dróg **1.KDL i 3.KDW**,
 - w granicach terenu **9.RM** – z dróg **1.KDL, 2.KDZ i 4.KDW**,
 - w granicach terenu **10.RM** – z dróg **1.KDL, 2.KDD i 1.KDW**, lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
- b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jedno siedlisko lub na jeden dom mieszkalny, oraz – w przypadku realizacji funkcji agroturystycznej - co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jedno gospodarstwo agroturystyczne; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w inne obiekty,
- c) brak wymagań w zakresie zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje spełnienie wymagań określonych przepisami odrębnymi,
- b) obowiązek zaopatrzenia w energię cieplną 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) dopuszcza się 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) możliwość sytuowania w granicy z działką sąsiadującą budynków gospodarczych, których wysokość do kalenicy nie przekracza 4 m lub wysokości usytuowanej przy tej granicy zabudowy gospodarczej działki sąsiadującej; dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu, usytuowanych w granicy z działką sąsiadującą budynków mieszkalnych,
- d) zakaz lokalizowania w strefie frontowej nowych budynków gospodarczych, inwentarskich lub garażowych,
- e) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków frontowych równolegle do linii zabudowy;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną wielkość powierzchni całkowitej lokalu handlowego lub usługowego - 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 1 000,0 m², a wraz z powierzchnią utwardzoną - 70% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 2 500,0 m²,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,40$,
- e) minimalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,04$;

- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych - 8,0 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków garażowych - 6,0 m,
 - c) maksymalną wysokość budynków inwentarskich lub gospodarczych - 8,0 m,
 - d) maksymalną wysokość obiektów i urządzeń związanych z funkcją agroturystyczną - 8,0 m,
 - e) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,
 - g) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - h) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
 - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
 - j) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały.

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

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

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych na cele gospodarki rolnej

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **N-R** i numerami od **1** do **6** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne,
 - c) dopuszcza się:
 - w pasach terenów o szerokości 100 m, przylegających do dróg lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych - możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, z funkcją agroturystyczną – realizowanej w ramach gospodarstwa rolnego o powierzchni nie mniejszej niż 1ha i na działce wchodzącej w skład przedmiotowego gospodarstwa, której powierzchnia nie jest mniejsza niż 2500 m², a szerokość nie jest mniejsza niż 25 m,
 - w obrębie terenu 3.N-R realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych,
 - b) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
 - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
 - innych niż ogrodzenia ażurowe o przeszłach kutyh, drewnianych lub wykonanych z siatki;

- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
 - b) tereny oznaczone symbolem N-R i numerami od 1 do 6 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny zabudowy zagrodowej, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
 - c) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - d) zakaz dokonywania zmian powierzchni naturalnych zlewni i kierunków spływu wód, w tym - pełne zachowanie i ochrona istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian związanych z budową obiektów zwiększających retencję wód,
 - e) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki lub cieków - w odległości mniejszej niż określona w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji prac inwestycyjnych obejmujących jakiegokolwiek roboty ziemne na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego oraz na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej, położonych w granicach terenu oznaczonego symbolem **4.N-R**;
- 5) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jedno siedlisko oraz – w przypadku realizacji funkcji agroturystycznej - co najmniej dwóch miejsc parkingowych na jedno gospodarstwo agroturystyczne; miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w obiekty,
 - b) brak wymagań w zakresie zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - c) obowiązek obsługi terenów oznaczonych symbolem **N-R** z dróg publicznych lub wewnętrznych; dopuszcza się obsługę terenów poprzez wydzielane drogi wewnętrzne.
- 6) w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują przepisy odrębne,
 - b) obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii nieodnawialnej lub źródeł odnawialnych – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
- a) obowiązek sytuowania kalenic dachów budynków równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających dróg, przy których lokalizowane są obiekty;
- 8) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 1 000,0 m², a wraz z powierzchnią utwardzoną - 70% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 2 500,0 m²,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,40$,
 - d) minimalną wielkość współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,04$;

- 9) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalną wysokość zabudowy – 8,0 m,
 - b) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 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 - 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §15 niniejszej uchwały;

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

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

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **N-RL** i numerami od **1** do **8** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zielen naturalna w postaci: upraw łąkowych, pastwisk lub zadrzewień i zakrzewień,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- uprawy polowe,

- sady,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym niezbędne elementy zagospodarowania związane z retencją wód,

c) dopuszcza się:

- realizację stawów rybnych i innych sztucznych zbiorników wodnych,

- realizację niezbędnych obiektów małej architektury, dostosowanych formą i rozwiązaniami materiałowymi do charakteru naturalnego otoczenia, służące zachowaniu i ochronie walorów istniejącej zieleni naturalnej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- urządzeń wodnych,

- dróg dojazdowych do gruntów rolnych,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- niezbędnych obiektów małej architektury, dostosowanych formą i rozwiązaniami materiałowymi do charakteru naturalnego otoczenia,

b) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych,

c) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:

- o wysokości przekraczającej 2,2 m,

- wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,

- innych niż ogrodzenia ażurowe o przęsłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- a) zakaz dokonywania zmian powierzchni naturalnych zlewni i kierunków spływu wód, w tym - pełne zachowanie i ochrona istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian związanych z budową obiektów zwiększających retencję wód,
- b) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 ust. 1 niniejszej uchwały,
- c) w granicach wyodrębnionego na rysunku planu obszaru, znajdującego się w obrębie terenu **2.N-RŁ**, proponowanego do objęcia statusem użytku ekologicznego „Źródła w Dobrej” obowiązuje nakaz zagospodarowania terenu, zapewniający zachowanie walorów przyrodniczych do czasu objęcia ich prawnymi formami ochrony,
- d) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki lub cieków - w odległości mniejszej niż określona w obowiązujących przepisach odrębnych,
- e) zakaz nasadzeń gatunków drzew oraz roślin obcych rodzimej florze,
- f) zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych;

4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji prac inwestycyjnych obejmujących jakiejkolwiek roboty ziemne na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej, położonych w granicach terenów oznaczonych symbolem **7.N-RŁ** i **8.N-RŁ** – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały

5) 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 **N-RŁ** 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 **N-RŁ** nie określa się.

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

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

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów, wobec których plan wprowadza zakaz zabudowy

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **N-WS** i numerami od **1** do **9** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

- przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe,

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych,
- zakaz lokalizowania reklam,
- zakaz lokalizowania tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, których umieszczenie wynika z przepisów odrębnych,
- zakaz lokalizowania ogrodzeń;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- a) zakaz dokonywania zmian powierzchni naturalnych zlewni i kierunków spływu wód, w tym - pełne zachowanie i ochrona istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian związanych z budową obiektów zwiększających retencję wód,
 - b) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 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 obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej, położonych w granicach terenów oznaczonych symbolem **8.N-WS** i **9.N-WS** – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 5) 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 **N-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 **N-WS** nie określa się.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **N-WS** nie określa się.
5. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **N-WS** - w wysokości 1%.

Rozdział 7.

Ustalenia końcowe

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

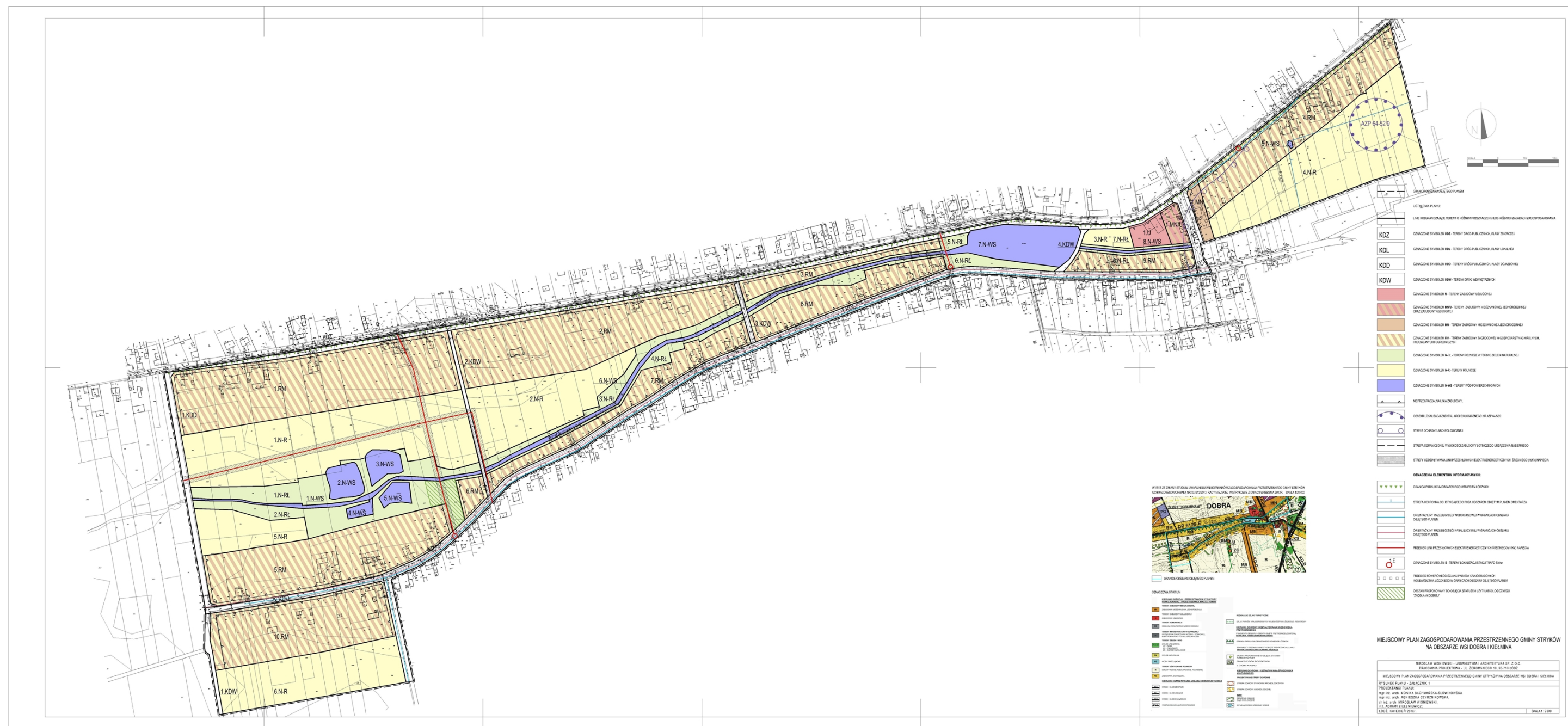
§ 31. Dla obszaru objętego planem tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Strykowie nr XXXVI/290/2009 z dnia 28 lipca 2009 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej



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

Zgodnie z wymaganiami art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu wpłynęła jedna uwaga. Niniejsze rozstrzygnięcie, zgodnie z art. 17 pkt. 14 oraz art. 20 ust. 1 przywołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera listę uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	07.03.2016r.	Wniosek o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego we wsi Dobra możliwości podziału działki nr 125 na dwie działki o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną oraz wytyczenia drogi tak aby jak najpełniej wypełnić postulowaną przez Gminę zmianę przeznaczenia gruntów z rolno – mieszkalnego na zabudowę jednorodzinną. Prośbę uzasadnia fakt, iż na działce nr 125 znajdują się źródła co spowodowało wyłączenie znacznej części działki z możliwości użytkowania – obszar chroniony ze względu na walory środowiskowe. Spowodowało to również brak możliwości zabudowy działki po przeciwległej stronie (od ul. Starowiejskiej). Utratę właściwości użytkowych i wyłączenie obszaru źródeł do obszarów chronionych zrekomensowałoby postulowany podział pozostałej części działki. Działka o powierzchni zbliżonej do hektara, z dostępem do drogi asfaltowej i	Dz. nr. ewid. 125, położona w msc. Dobra	1. Teren 1.RM zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 1 pkt. 1 jest przeznaczony pod zabudowę zagrodową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej. W obrębie tego terenu zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 1 pkt. 5 istnieje możliwość obsługi obszaru poprzez wydzielane drogi wewnętrzne. 2. Teren 1.N-R zgodnie z ustaleniami § 27 ust. 1 pkt. 1 jest przeznaczony na tereny rolnicze, z dopuszczeniem w pasie terenu o szerokości 100m, przylegającym do dróg lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych - możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej (z funkcją agroturystyczną)– realizowanej w ramach gospodarstwa rolnego o powierzchni nie mniejszej niż 1ha i na działce wchodzącej w skład przedmiotowego gospodarstwa, której powierzchnia nie jest mniejsza niż 2500 m2, a szerokość nie jest mniejsza niż 25 m,	częściowo uwzględniona		częściowo uwzględniona		Postulowana możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w obrębie działki nr 125 istnieje jedynie od jej północnej strony, na szerokości pasa ok. 100m od drogi 1.KDZ (ul. Witanówek). Ta część działki nr 125 leży w obrębie terenu 1.RM , przeznaczonego pod zabudowę zagrodową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej. W obrębie tego obszaru istnieje również możliwość obsługi poprzez wydzielane drogi wewnętrzne. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kielmina dla terenów RM nie ustala zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych – w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne. W pozostałej części działki zgodnie

		media (w tym wybudowana przez Gminę sieć wodociągowa i kanalizacyjna) powinna wykorzystać swój potencjał z korzyścią dla Gminy – wyższe podatki i rozwój oraz właściciela – możliwość zabudowy dwóch działek dla dwóch rodzin. Kolejny ważny aspekt wynikający z podziału i wytyczenia drogi to umożliwienie dojazdu dla służb energetycznych do sieci średniego napięcia położonej na działce. Właściciel działki 123/2 – jest również zainteresowany wydzieleniem działki pod zabudowę jednorodzinną. Z uwagi na sąsiedztwo naszych działek i możliwość wydzielania wspólnej drogi wewnętrznej deklaruje sąsiedzką współpracę mającą na celu wsparcie opracowania przez Gminę propozycji wydzielania dodatkowych działek pod zabudowę jednorodzinną. Podział działki, wyznaczenie drogi i wykorzystanie istniejącej infrastruktury przyczyni się do uzyskania pełnych korzyści wynikających z inwestycji poczynionych przez Gminę i urzeczywistnienia przeznaczenia tak uzbrojonych działek pod zabudowę jednorodzinną.	3. Tereny 1.N-RL i 2.N-RL zgodnie z ustaleniami § 28 ust. 1 pkt. 1 są przeznaczone na zieleń naturalną w postaci: upraw łąkowych, pastwisk lub zadrzewień i zakrzewień. W obrębie tych terenów zgodnie z § 28 ust. 1 pkt. 2 obowiązuje zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędnych elementów (obiektów) małej architektury, dostosowanych formą i rozwiązaniami materiałowymi do charakteru naturalnego otoczenia. Ponadto zgodnie z § 28 ust. 1 pkt. 3 w granicach wyodrębnionego na rysunku planu obszaru, znajdującego się w obrębie terenu 2.N-RL, proponowanego do objęcia statusem użytku ekologicznego „Źródła w Dobrej” obowiązuje nakaz zagospodarowania terenu, zapewniający zachowanie walorów przyrodniczych do czasu objęcia ich prawnymi formami ochrony. 4. Teren 1.N-WS zgodnie z ustaleniami § 29 ust. 1 pkt. 1 jest przeznaczony pod wody powierzchniowe. Zgodnie z § 29 ust. 1 pkt. 2 obowiązuje zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem: urządzeń wodnych.					z ustaleniami planu nie ma możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej.
--	--	---	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/160/2016
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

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

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

zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej - a w szczególności:

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

UZASADNIENIE

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kiełmina obejmuje teren o powierzchni 48,6 ha, położony w południowo - zachodniej części gminy, w rozwidleniu dwóch dróg krajowych: nr 71 i nr 14. Cały obszar opracowania znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, mimo tego jest to krajobraz w znacznym stopniu przekształcony w wyniku działalności człowieka. Obszar opracowania obejmuje centralną część wsi Dobra, oraz nieduży teren w we wschodniej części wsi Kiełmina. Dominującą funkcją w obszarze opracowania jest rolnictwo. Wzdłuż istniejących dróg koncentruje się głównie zabudowa zagrodowa, która przeplata się z zabudową jednorodziną. Choć obszar opracowania zainwestowany jest raczej ekstensywnie - przeważa na nim zabudowa stosunkowo nowa, najczęściej niska, realizowana w technologii tradycyjnej (murowanej) – to coraz bardziej podlega on presji urbanizacji (pojawia się coraz więcej zabudowy jednorodzinnej i usługowej). Co więcej, biorąc pod uwagę lokalizację – bliskość Aglomeracji Łódzkiej oraz dróg krajowych należy się spodziewać intensyfikacji procesów inwestycyjnych.

W środkowej części obszaru opracowania znajduje się lokalny korytarz ekologiczny, a towarzyszące przepływającemu na kierunku wschód – zachód ciekowi wodnemu łąki i pastwiska wolne są od zabudowy.

Zgodnie z treścią uchwały jako główne cele regulacji zawartych w ustaleniach planu przyjęto:

- zharmonizowanie funkcji ochronnych planu z przeznaczeniem, sposobami zagospodarowania oraz warunkami zabudowy terenów,
- zachowanie w możliwie niezmienionej formie, naturalnie ukształtowanego krajobrazu doliny rzeki Kiełmiczanki.

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

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

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

- przeznaczają do dalszej zabudowy tereny częściowo już zurbanizowane lub znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów zabudowy, kształtując tym samym ich logiczną kontynuację;
- ustala dla ochrony jakościowej i ilościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych (w szczególności wód Głównych Zbiorników Wód Podziemnych) preferencję dla gminnego systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, jako głównego sposobu obsługi budynków i terenów;
- wprowadza obowiązek ochrony obszaru przed „zanieczyszczeniem wizualnym”, poprzez określone w ustaleniach zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- ustala zasady kształtowania zabudowy, których realizacja skutkować będzie powstawaniem obiektów budowlanych o formie architektonicznej korespondującej z istniejącą zabudową i krajobrazem gminy, a w szczególności z sąsiedztwem obszaru;
- dopuszcza niewielkie zróżnicowanie form obiektów w nawiązaniu do uwarunkowań przestrzennych obszaru;
- wdraża obowiązek porządkowania nieruchomości, poprzez dostosowanie obiektów budowlanych do naniesionych na rysunek planu linii zabudowy;
- wdraża obowiązek zapewnienia – na obszarach przeznaczonych do zabudowy – minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (w obrębie każdej nieruchomości).

Obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny w znacznym stopniu już zurbanizowane. Tym niemniej w środkowej części obszaru opracowania znajduje się lokalny korytarz ekologiczny, a towarzyszące przepływającemu na kierunku wschód – zachód ciekowi wodnemu łąki i pastwiska wolne są od zabudowy. Plan bierze w ochronę te tereny, wykluczając w obrębie terenów rolniczych w formie zieleni naturalnej, oznaczonych w planie symbolem N-RŁ, biegnących wzdłuż rzeki Kiełmiczanki, realizacji inwestycji kubaturowych. Plan bierze w ochronę również wyodrębniony na rysunku planu obszar, postulowany do

objęcia statusem użytku ekologicznego „Źródła w Dobrej”, ustalając obowiązek zagospodarowanie terenu, w sposób zapewniający zachowanie jego walorów przyrodniczych do czasu objęcia ich prawnymi formami ochrony wprowadzając przede wszystkim zakaz zabudowy w jego obrębie.

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

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

Ochrona zasobów środowiska:

Opisane w punkcie 1.1. zasady gospodarowania przestrzenią tj. tworzenie warunków dla formowania zwartych skupisk zabudowy oraz ochrona terenów wchodzących w skład tzw. strefy naturalnej (fragmenty ekosystemów o szczególnych walorach przyrodniczych) przed zainwestowaniem, będą nie tylko gwarantem utrzymania ładu przestrzennego, przyczynią się również do ochrony środowiska. Realizacja ustaleń planu skutkować będzie wprawdzie nieznacznym nasileniem stopnia urbanizacji na przeważającej części obszaru. Należy jednak pamiętać, iż z racji położenia blisko Aglomeracji Łódzkiej, w rozwidleniu Dróg Krajowych nr 14 (w kierunku Łodzi) oraz nr 71 (w kierunku Zgierza), w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej) – są to tereny predestynowane do intensyfikacji na nich procesów inwestycyjnych. Uzupełnianie i wypełnianie istniejących osiedli mieszkaniowych wydaje się działaniem racjonalnym, również dla ochrony zasobów środowiska. Zapobieganie procesom suburbanizacji, poprzez tworzenie zwartych (w pełni obsługiwanych przez infrastrukturę techniczną i systemy komunikacji) zespołów zabudowy uznać można za jedną z podstaw rozwoju zrównoważonego.

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

- utrzymania i uwypuklenia walorów przyrodniczych doliny rzeki Kiełmiczanki, w tym ochrona obszaru postulowanego do objęcia statusem użytku ekologicznego „Źródła w Dobrej”;
- tworzenia w rejonach – najbardziej do tego predestynowanych – zwartych zespołów zabudowy, zapewniających wysokie standardy zagospodarowania przestrzeni i w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną;
- rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym dozbrojenie terenów już zainwestowanych;
- usprawnienia i rozbudowy istniejącego systemu drogowego.

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

- ustala - dla ochrony jakościowej i ilościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych (w szczególności wód Głównych Zbiorników Wód Podziemnych) - preferencję dla gminnego systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, jako głównego sposobu obsługi budynków i terenów; plan wprawdzie dopuszcza możliwość obsługi budynków i obiektów z innych źródeł/odbiorników niż gminne sieci, zastrzega jednak, iż obsługa ta ma być prowadzona wyłącznie na warunkach wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych (w tym m.in. z gminnego regulaminu utrzymania porządku i czystości);
- ustala – dla ochrony przed negatywnymi skutkami emisji zanieczyszczeń do powietrza - obowiązek zaopatrywanie budynków w ciepło - 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);
- wyklucza możliwość sytuowania na tych obszarach przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Inne prawnie chronione formy przyrody na obszarze objętym planem nie występują.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

W obszarze objętym planem nie występują ani grunty leśne, ani grunty rolne klas I-III chronione na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

W granicach planu znajduje się natomiast jedno stanowisko archeologiczne, dla którego plan wprowadza strefę ochrony archeologicznej. Projekt planu przesądza, iż - wobec konieczności ochrony zabytku archeologicznego – w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. W wyznaczonej strefie ochrony archeologicznej, natomiast, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Zapisy planu warunkują również, iż w sytuacji ujawnienia – na obszarze strefy ochrony archeologicznej – nowego stanowiska archeologicznego dalsze sposoby działań należy dostosować do wymagań określonych przez obowiązujące przepisy odrębne. Powyższe zapisy zostały ustalone - w części procedury planistycznej związanej z opiniowaniem i uzgadnianiem planu z właściwymi organami i instytucjami tj. z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, iż ustalenia niniejszego planu w pełni wyczerpują wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

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

- wyposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę wodociągową - poprzez modernizację i rozbudowę istniejącej sieci; zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów służy ochronie środowiska (eliminacja poboru wody z indywidualnych ujęć) oraz ochronie zdrowia ludzi (spełnienie podstawowych wymagań i standardów sanitarnych);
- wyposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę kanalizacyjną - poprzez modernizację i rozbudowę istniejących sieci kanalizacji sanitarnej; umożliwi to wyeliminowanie powierzchniowego odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i oczyszczanie ich przed odprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przez obowiązujące prawo;
- ochronę mieszkańców i użytkowników obiektów (istniejących i projektowanych) przed hałasem, poprzez zakwalifikowanie terenów oznaczonych symbolami MN/U, MN, RM i N-R do terenów chronionych akustycznie, w obrębie których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, ustalonego w przepisach odrębnych - odpowiednio dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- ochronę mieszkańców przed negatywnymi skutkami emisji powierzchniowej do powietrza, poprzez sformułowanie ustaleń, umożliwiających zaopatrywanie budynków w ciepło, wprowadzanie nadal przez lokalne kotłownie lub piece domowe, ale wykorzystujące ekologiczne nośniki energii nieodnawialnej lub źródła odnawialne, co przyczyni się znacząco do poprawy stanu aerosanitarnego obszaru;
- wykluczenie sytuowania na tych obszarach przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie także i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii (należy podkreślić, iż obecnie w obszarze objętym projektem planu nie znajdują się, ani nie są planowane inwestycje, które mogą zostać zakwalifikowane jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko);
- utrzymanie wolnych od zabudowy – stref napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, celem eliminacji ich niekorzystnego promieniowania elektromagnetycznego.

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

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają także – w zakresie swoich właściwości - potrzeby osób niepełnosprawnych. Plan ustala obowiązek dostosowania szczegółowych rozwiązań technicznych obiektów i urządzeń, położonych w granicach wszystkich przestrzeni publicznych - ogólnodostępnych (w przypadku niniejszego planu są to tereny przeznaczone dla układu komunikacji drogowej) do potrzeb osób niepełnosprawnych. Obowiązek dostosowania innych obiektów i urządzeń do potrzeb osób niepełnosprawnych, które mogą powstać w granicach obszaru objętego planem, wynika bezpośrednio z treści Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Powielanie zapisów zawartych w przepisach odrębnych jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

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

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

Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w niniejszym planie polega na:

- ochronie zachowanych elementów środowiska przyrodniczego, szczególnie cennych krajobrazowo (tj. doliny rzeki Kiełmiczanki oraz obszaru postulowanego do objęcia statusem użytku ekologicznego „Źródła w Dobrej”) przed chaotycznym zainwestowaniem; większe ograniczenia w tym zakresie wynikają również z faktu, iż cały obszar objęty opracowaniem w całości leży w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- zwiększeniu areału terenów przeznaczonych pod drogi publiczne (wynikającym z potrzeby poszerzenia istniejących dróg do szerokości zgodnych z obowiązującymi przepisami);
- tworzeniu dogodnych warunków dla rozbudowy infrastruktury technicznej;
- ustaleniu zasad kształtowania zabudowy, których realizacja pozwoli na utrzymanie ładu przestrzennego.

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

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kiełmina uwzględnia – w zakresie swoich właściwości – potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W treści ustaleń ogólnych (§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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kiełmina uwzględnia – w zakresie swoich właściwości – potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej. W §12 uchwały wskazano istniejące elementy infrastruktury technicznej, uzależniając poprawę funkcjonowania systemów, w tym także pełną obsługę terenów w obszarze objętym planem, od sukcesywnej rozbudowy sieci: wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych a także sieci telekomunikacyjnych. Ustalenia planu tworzą warunki dla rozwoju wszystkich sieci – wskazując wprawdzie jako podstawowe miejsce ich lokalizacji tereny położone w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się jednak – w ustaleniach ogólnych uchwały - lokalizację elementów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i wycofanymi liniami zabudowy oraz inne lokalizacje - poza liniami rozgraniczającymi dróg - na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

Analogicznie – w ustaleniach szczegółowych, w granicach niemal wszystkich terenów, dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie tylko związanych bezpośrednio z obsługą danej działki, ale także tych użytku powszechnego.

1.8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności 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*. W związku z powyższym w trakcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kiełmina uwzględniono wymogi udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- ogłoszenie oraz obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania planu na środowisko, które ukazało się dnia 2 grudnia 2014 r. Ogłoszenie zostało zamieszczone w prasie lokalnej, obwieszczenia na tablicy ogłoszeniowej w Urzędzie Miasta - Gminy Stryków oraz w internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Ogłoszenie / obwieszczenie informowało o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy w siedzibie Urzędu oraz o możliwości składania wniosków do planu. W związku z ogłoszeniem / obwieszczeniem, w terminie wyznaczonym przez Burmistrza, wpłynął jeden wniosek. O sposobie jego uwzględnienia informuje wykaz zawierający rozstrzygnięcie Burmistrza o sposobie rozpatrzenia wniosków, stanowiący integralny element dokumentacji planistycznej.

- wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który uzyskał wcześniej wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. O przystąpieniu do wyłożenia poinformowano społeczeństwo 19 stycznia 2016 r. w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeniowej w Urzędzie Miejskim w Strykowie oraz w internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Dokumentacja sprawy była w dniach od 27 stycznia 2016 r. do 18 lutego 2016r. udostępniona w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie, zamieszczona została również na stronie internetowej Urzędu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami miała miejsce 03 lutego 2016r. 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, t. j. do dnia 11 marca 2016 r. do Urzędu Miejskiego w Strykowie wpłynęła jedna uwaga. O sposobie jej uwzględnienia informuje wykaz zawierający rozstrzygnięcie Burmistrza o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiący integralny element dokumentacji planistycznej oraz załącznik nr 2 do niniejszej uchwały zawierający *rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu*.

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

Wszystkie tereny w granicach obszaru objętego planem są położone w zasięgu przebiegających głównie wzdłuż istniejących dróg wodociągów zasilanych z gminnego systemu wodociągowego.

Brak jest w zasadzie przeszkód do obsługi całości terenów położonych w granicach planu (w tym także do ewentualnej modernizacji czy rozbudowy systemu wodociągowego w przypadku intensyfikacji procesów urbanizacyjnych), tym bardziej, że ustalenia planu tworzą dogodne warunki dla rozwoju wszystkich sieci infrastruktury technicznej, co zostało opisane w punkcie 1.7. Ponadto plan w swoich ustaleniach, jako podstawowe źródło zaopatrzenia obiektów i obszarów w wodę wskazuje właśnie gminny system wodociągowy. Plan dopuszcza wprowadzić inne formy zaopatrzenia w wodę, zastrzega jednak, iż spełniać one mają warunki określone w przepisach odrębnych. Kwestia zapewnienia odpowiedniej jakości wody leży w tej sytuacji nie po stronie sporządzającego projekt planu, a po stronie spółek infrastrukturalnych, dostarczających wodę zbiorczym systemem wodociągowym i regulowana jest odrębnymi przepisami.

W związku z powyższym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kiełmina uwzględniają - w zakresie swoich właściwości – potrzeby związane z zapewnieniem odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

Zgodnie z w/w art. 1 ust. 3 ustawy: „*ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania*

terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

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

Ponadto procedura planistyczna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prowadzona zgodnie z przepisami, umożliwia zarówno właściwym instytucjom i organom, jak i społeczeństwu składanie najpierw wniosków, następnie uwag do projektu planu. Ponadto plan podlega opiniowaniu i uzgodnieniom, co daje instytucjom i organom możliwość wpływu na ustalenia planu, w tym także zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Wszystkie zgłaszane wnioski i uwagi rozpatrywane są przez sporządzającego projekt planu i uwzględnione w takim zakresie na jaki pozwala ochrona interesów prywatnych, interesów lokalnej społeczności, polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę oraz istniejącego stanu prawnego. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu dotyczące uwzględnienia składanych wniosków i uwag znajdują się w dokumentacji prac planistycznych dla niniejszej uchwały.

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

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kiełmina obejmuje tereny, które albo są już zainwestowane i plan jedynie „porządkuje” stan istniejący, albo też znajdują się w początkowej fazie urbanizacji i sąsiadują z obszarami już zabudowanymi. Jedynie w środkowej części obszaru opracowania znajduje się lokalny korytarz ekologiczny, a towarzyszące przepływającemu na kierunku wschód – zachód ciekowi wodnemu łąki i pastwiska wolne są od zabudowy.

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

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

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

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Następnie „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych”.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kiełmina 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.

Analiza wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy została przeprowadzona w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra i Kiełmina. Analizy przeprowadzone w w/w opracowaniu wykazały, że w przyjętym 20-letnim okresie realizacji ustaleń planu, dodatkowe wpływy do budżetu osiągną kwotę ok **3,379** mln zł, przy nakładach ok. **1,675** mln zł.

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