

**UCHWAŁA NR XXI/163/2016  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka – obręb Sosnowiec**

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.<sup>1)</sup>), 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 Cesarka – obręb Sosnowiec, położone w gminie Stryków.

2. Granice dwóch terenów wchodzących w skład obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Rady Miejskiej w Strykowie nr LI/391/2014 z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec, skorygowane uchwałą Rady Miejskiej w Strykowie nr XII/84/2015 z dnia 7 sierpnia 2015r. i rozwinięte szczegółowo w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały – wyznaczają:

- 1) obszar I - od wschodu: wschodnia i południowa granica działki 319, wschodnia granica działki 341; od południa: południowa granica działek 341, 340; od zachodu: zachodnia granica działki 340 i północno – zachodnia granica działki 319;
- 2) obszar II - granice działek o numerach ewidencyjnych 336 i 328.

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 rzecznej.

**§ 2. 1.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 uchwały - rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
  - a) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
  - b) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

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

2. Załącznik Nr 1 zawiera ustalenia obowiązujące w zakresie:

- a) granicy obszaru objętego planem,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- c) numerów terenów oraz określających ich przeznaczenie symboli,
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

<sup>1)</sup> Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.

- e) obszaru lokalizacji zabytku archeologicznego,
- f) strefy ochrony archeologicznej,
- g) strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego pomocy nawigacyjnej,
- h) stref oddziaływania linii przesyłowych elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - napowietrznych.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte w załączniku Nr 1- mają charakter informacyjny.

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

- 1) **ekologicznych nośnikach energii nieodnawialnej** - należy przez to rozumieć czyste ekologicznie paliwa, spełniające odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, zapewniające wysoki stopień czystości emisji spalin, w szczególności: energię elektryczną, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel niskosiarkowy;
- 2) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku i opisaną w tekście planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku i podziemnych części obiektów kubaturowych od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię takich obiektów jak: schody, 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 6m na obie strony od osi linii 15kV, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 13) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć maksymalny wymiar działki, mierzony wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub innego terenu przestrzeni publicznej, z którym działka ta bezpośrednio graniczy;

- 14) **terenie** - 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 Cesarka – obręb Sosnowiec, 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 rozumieć przez to 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;
- 18) **zabudowie związanej z rekreacją indywidualną** - należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej, których definicję zawarto w przepisach odrębnych.

## **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, dla których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania, w tym:
  - a) oznaczone symbolem **U/Z** i numerem **1** - tereny usług turystyki, sportu i rekreacji,
  - b) oznaczone symbolem **ML** i numerem **1** – tereny zabudowy związanej z rekreacją indywidualną;
- 2) tereny, dla których plan wprowadza zakaz zabudowy, w tym:
  - a) oznaczone symbolem **N-ZL** i numerami od **1** do **3** – tereny lasów,
  - b) oznaczone symbolem **N-ZN** i numerami od **1** do **7** – tereny zieleni naturalnej,
  - c) oznaczone symbolem **N-WS** i numerami od **1** do **4** – 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 rzecznej, poprzez dostosowanie działań inwestycyjnych do określonych w ustaleniach szczegółowych zasad zagospodarowania terenów;
- 2) wymóg ochrony obszaru objętego planem przed zanieczyszczeniem wizualnym poprzez określone w ustaleniach szczegółowych zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

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

- 1) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej:
  - a) podstawowe źródło zaopatrywania w wodę stanowi gminny system wodociągowy; z dopuszczeniem innych form zaopatrzenia w wodę, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
  - b) podstawowy odbiornik ścieków stanowi gminny system kanalizacji; z dopuszczeniem innych form odprowadzania ścieków, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
  - c) podstawowy odbiornik wód opadowych stanowi gminny system kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem innych form odprowadzania wód opadowych i roztopowych, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie pozyskiwania energii cieplnej – obowiązuje zakaz jej pozyskiwania w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;

- 3) w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej obowiązuje ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń do granic terenu działki lub inwestycji, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) do terenów chronionych akustycznie zaliczają się tereny oznaczone symbolami: **U/Z, ML**; w granicach tych terenów obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, ustalonego w przepisach odrębnych - odpowiednio dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 5) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed polami elektromagnetycznymi, obowiązuje spełnienie wymagań określonych przez przepisy odrębne;
- 6) w całym obszarze objętym planem, w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - w pasach terenu o szerokości 12,0m, po 6,0 m od osi linii na każdą stronę – obowiązują niezbędne strefy bezpieczeństwa, zapewniające ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz warunki dostępu eksploatacyjnego do tych linii.

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

- 1) w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich – w skład której wchodzi teren oznaczony symbolem 1.ML – wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - w skład którego wchodzi pozostała część obszaru objętego planem, obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów, określone w aktach prawa miejscowego dotyczących Parku Krajobrazowego oraz w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego nr AZP 64-53/36 w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w granicach której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwoleń na badania archeologiczne oraz ich zakres regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) w sytuacji ujawnienia – na obszarze strefy ochrony archeologicznej – nowego stanowiska archeologicznego dalsze sposoby działań należy dostosować do wymagań określonych przez przepisy odrębne.

2. Nie ustala się innych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz obiektów zaliczanych do dóbr kultury współczesnej - jako nie związanych z charakterystyką i właściwościami terenu 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 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) systemy melioracji,

- b) sieci elektroenergetyczne napowietrzno-kablowe średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV, zapewniające - poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia - bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców;
- 2) poprawę funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej zapewnią:
- a) w zakresie melioracji:
- utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych lub ich przebudowa, prowadzona z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód z terenów objętych planem i z terenów sąsiednich,
  - budowa nowych urządzeń melioracyjnych,
- b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, kolidująca z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym, realizowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - lokalizowanie nowych stacji trafo wewnątrzowych poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej,
  - lokalizowanie nowych stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się ich realizację na działkach prywatnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - lokalizowanie nowych stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem - na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 4) linie kablowe oraz inne obiekty liniowe realizowane w obszarze objętym planem należy przeprowadzać i wykonywać w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko i ochronę walorów krajobrazowych.

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

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

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

**§ 14. 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 całym obszarze objętym planem, w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - w pasach terenu o szerokości 12m, 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,
- c) możliwość lokalizacji innych obiektów budowlanych - jeżeli względy bezpieczeństwa i warunki techniczne na to pozwolą oraz z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych; dopuszczenie nie obejmuje realizacji obiektów publicznych takich jak: park oraz parkingi,
- d) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
- e) zakaz nasadzeń pod liniami oraz w strefach bezpieczeństwa drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,

f) możliwość innego, zgodnego z planem, zagospodarowania wyznaczonej strefy bezpieczeństwa w przypadku przebudowy, skablowania, bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia.

2. Wskazanie terenów dla których plan ustala zakaz zabudowy jest przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

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

**§ 16. 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) 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, wobec których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania**

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

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa, urządzenia i obiekty związane z usługami turystyki, sportu i rekreacji,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne,
  - c) dopuszcza się:
    - możliwość lokalizacji zakładów opiekuńczych typu: dom seniora, dom spokojnej starości; gabaryty obiektów, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz pozostałe ustalenia szczegółowe jak dla obiektów funkcji podstawowej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych:
    - o powierzchni przekraczającej 1,5m<sup>2</sup> 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,
  - 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:
- a) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu,
  - b) tereny oznaczone symbolem U/Z i numerem 1 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny domów opieki społecznej, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały;
  - b) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki, cieków lub zbiorników wodnych - w odległości mniejszej niż określona w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - c) zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych;
- 5) 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 – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi terenów z istniejącej drogi publicznej - położonej poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej dwóch miejsc parkingowych na każdych 10 użytkowników lub mieszkańców; miejsca parkingowe mogą być realizowane wyłącznie jako stanowiska urządzone na gruncie lub jako wbudowane w obiekty o podstawowej funkcji,
  - c) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy odrębne lecz nie mniej niż jedno miejsce w obrębie nieruchomości;
- 7) 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;
- 8) 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 oraz do wymagań określonych przez przepisy odrębne,
  - b) możliwość przebudowy obiektów i budynków – istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym także położonych w strefie poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) możliwość lokalizowania poza liniami zabudowy obiektów terenowych związanych z turystyką, rekreacją i sportem,
  - d) zakaz lokalizowania w strefie frontowej budynków gospodarczych lub garażowych;
- 9) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 50% powierzchni terenu inwestycji,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy  $i = 0,3$ ,

- d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy  $i = 0,01$ ;
- 10) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m,
  - b) zakaz realizacji – w nowych budynkach - podpiwniczeń,
  - c) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub zagłębionych,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych nieprzekraczający 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;
- 11) w zakresie dotyczącym scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) wymóg zapewnienia dla każdej nowo utworzonej działki budowlanej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez wydzielane drogi wewnętrzne,
  - b) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 stopni,
  - c) minimalna szerokość frontów nowych działek budowlanych - 35,0m,
  - d) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 2 500,0m<sup>2</sup>;
- 12) w zakresie dotyczącym wydzielania nowych działek budowlanych – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2 500,0m<sup>2</sup>;
- 13) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w § 14 niniejszej uchwały.

2. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **U/Z** – w wysokości 12%.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **ML** i numerem **1** - obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa związana z rekreacją indywidualną,
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych,
  - c) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
    - o wysokości przekraczającej 1,8 m,
    - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
    - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska:

- 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 ML i numerem 1 zaliczają się do terenów chronionych akustycznie, określonych – w rozumieniu przepisów odrębnych – jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
- a) obowiązek przestrzegania – w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały,
  - b) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu,
  - c) zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji, na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej, prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz sposobu powiązania z systemami komunikacji:
- a) obowiązek obsługi terenów z istniejącej drogi wewnętrznej - położonej poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenów nieruchomości, co najmniej jednego miejsca parkingowego dla każdej posesji; miejsca parkingowe mogą być realizowane wyłącznie jako stanowiska urządzone na gruncie;
- 7) 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;
- 8) 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) zakaz lokalizowania w strefie frontowej budynków gospodarczych;
- 9) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną - 20% powierzchni działki,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 80% powierzchni działki,
  - c) maksymalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy  $i = 0,15$ ,
  - d) minimalna wielkość współczynnika intensywności zabudowy  $i = 0,05$ ;
- 10) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 8,0m,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 4,0m,
  - c) zakaz stosowania dachów innych niż dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci;
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych mieszczący się w przedziale od 20° do 40°,

- e) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
  - f) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów - w jednym kolorze każdy,
  - g) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach pastelowych lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa,
  - h) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 11) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §14 niniejszej uchwały.
2. W zakresie dotyczącym zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych - ustaleń dla terenów **ML** nie określa się.
3. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, określa się - dla terenów **ML** - w wysokości 5%.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów, wobec których plan wprowadza zakaz zabudowy**

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **N-ZL** i numerami od **1** do **3** obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, jeżeli nie wynika to z przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizowania reklam,
  - c) zakaz lokalizowania tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, których umieszczenie wynika z przepisów odrębnych,
  - d) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
    - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
    - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
    - innych niż ogrodzenia ażurowe o przęsłach: kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska:
  - a) zakaz dokonywania zmian powierzchni naturalnych zlewni i kierunków spływu wód,
  - b) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu;
- 4) w zakresie zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:
  - a) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w §8 niniejszej uchwały,
  - b) obowiązek utrzymania lasów wg przepisów odrębnych,
  - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki, cieków lub zbiorników wodnych - w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych,
  - d) zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego oraz na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej – zasad przytoczonych w §9 niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w §14 niniejszej uchwały.

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

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-ZL** nie określa się.

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

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

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **N-ZN** i numerami od **1** do **7** 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 - urządzenia związane z turystyką, sportem i rekreacją;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, jeżeli nie wynika to z przepisów odrębnych, z wyłączeniem urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
- b) zakaz lokalizowania reklam,
- c) zakaz lokalizowania tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, których umieszczenie wynika z przepisów odrębnych,
- d) zakaz stosowania – od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – ogrodzeń:
  - o wysokości przekraczającej 2,2 m,
  - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub tworzyw sztucznych,
  - innych niż ogrodzenia ażurowe o przesłach: kutyh, drewnianych lub wykonanych z siatki;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska:

- a) zakaz dokonywania zmian powierzchni naturalnych zlewni i kierunków spływu wód,
- b) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu;

4) w zakresie zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- a) obowiązek przestrzegania – w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w **§8** niniejszej uchwały,
- b) zakaz lokalizowania ogrodzeń – w przypadku ich realizacji w sąsiedztwie rzeki, cieków lub zbiorników wodnych - w odległości mniejszej niż określona w obowiązujących przepisach odrębnych,
- c) zakaz urządzania zieleni w zgeometryzowanych formach parkowych i ogrodowych;

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

- a) obowiązek przestrzegania – w przypadku realizacji prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego oraz na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej – zasad przytoczonych w **§9** niniejszej uchwały;

6) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – obowiązują wymagania sformułowane w **§14** niniejszej uchwały.

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

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

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

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **N-WS** i numerami od **1** do **4** - obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe,
- b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia związane z turystyką, sportem i rekreacją;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych lub urządzeń związanych z turystyką, sportem i rekreacją; wszystkie urządzenia należy realizować na zasadach określonych przez przepisy odrębne,
- b) zakaz lokalizowania reklam,
- c) zakaz lokalizowania tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic, których umieszczenie wynika z przepisów odrębnych;

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

- a) obowiązek przestrzegania - w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich - zasad sformułowanych w **§8** niniejszej uchwały,
- b) zakaz lokalizowania ogrodzeń;

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

- a) obowiązek przestrzegania - w przypadku realizacji, na obszarach położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej, prac inwestycyjnych obejmujących jakiekolwiek roboty ziemne - zasad przytoczonych w **§ 9** niniejszej uchwały;

5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - obowiązują wymagania sformułowane w **§ 14** 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 dotyczącym zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów 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 5.**

### **Ustalenia końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

**Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/163/2016  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 22 kwietnia 2016 r.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/163/2016

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**

Ustalenia planu nie zakładają realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy. Zatem realizacja ustaleń planu nie wygeneruje kosztów, które obciążą budżet Gminy.

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 Cesarka – obręb Sosnowiec** obejmuje dwa tereny, o łącznej powierzchni około 22ha. Większy z nich to dawny kompleks turystyczno – wypoczynkowy „Cesarka”, mniejszy to dwie niewielkie działki położone na południowy – wschód od kompleksu wypoczynkowego, w strefie, w której koncentruje się zabudowa o charakterze letniskowym.

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

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

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

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

- przeznaczają dla realizacji inwestycji (głównie w postaci rozbudowy istniejących obiektów) tereny już zurbanizowane i przekształcone;
- wprowadza obowiązek ochrony obszaru przed „zanieczyszczeniem wizualnym” poprzez określone w ustaleniach zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- ustala intensywność i wysokość zabudowy oraz pozostałe gabaryty obiektów budowlanych w nawiązaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego sposobu zagospodarowania obszaru opracowania i jego sąsiedztwa;
- ustala zasady kształtowania zabudowy, których realizacja skutkować będzie powstawaniem obiektów o formie architektonicznej korespondującej z istniejącą zabudową i krajobrazem gminy;
- wdraża obowiązek porządkowania nieruchomości, poprzez dostosowanie obiektów budowlanych do naniesionych na rysunek planu linii zabudowy;
- obowiązuje użytkowników budynków wznoszonych na obszarze opracowania do urządzenia min. 50% terenów (dla obiektów usługowych) lub 80% terenów (dla zabudowy letniskowej) w formie powierzchni biologicznie czynnej, zapewniając tym samym znaczny udział zieleni w zagospodarowaniu terenów zainwestowanych zabudową.

Plan bierze w ochronę także fragment doliny rzecznej, położony w jego granicach - stanowiący część większego, choć lokalnego ekosystemu. Wdraża tym samym ochronę zasobów zieleni obszaru opracowania przed ingerencją inwestycyjną niezwiązaną z funkcją tych zasobów.

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

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

###### **Ochrona zasobów środowiska.**

Wynikające z treści planu i opisane w punkcie 1.1. zasady gospodarowania przestrzenią będą nie tylko gwarancją zachowania ładu przestrzennego, przyczynią się także do ochrony środowiska. Przy czym nie są to jedyne ustalenia, których realizacja wpłynąć powinna na poprawę stanu środowiska, przynajmniej w skali lokalnej. Plan m.in.:

- ustala - dla ochrony 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 (po jego rozbudowie);
- ustala – dla ochrony przed negatywnymi skutkami emisji zanieczyszczeń do powietrza - obowiązek zaopatrywania budynków w ciepło - wprawdzie nadal przez lokalne kotłownie lub piece domowe, ale

wykorzystujące przede wszystkim ekologiczne źródła energii (eliminacja węgla, jako głównego nośnika energii, przyczyni się znacząco do poprawy stanu aerosanitarnego obszaru);

- wyklucza (pośrednio) możliwość sytuowania na tych obszarach przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Należy tu także zaznaczyć, iż znaczna część obszaru 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 tego planu. Niezależnie od powyższego, w treści planu znalazło się odwołanie do aktów prawa miejscowego dotyczących Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, zobowiązujące do ich przestrzegania.

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

#### **Ochrona gruntów rolnych i leśnych.**

Na obszarze opracowania nie występują grunty rolne klas I-III, chronione na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niewielki areał gruntów leśnych (jedna działka użytkowana jako letniskowa) przewidziany został do zmiany przeznaczenia i uzyskał wymaganą przepisami zgodę właściwych organów. Pozostałe grunty leśne, które znajdują się w granicach obszaru objętego planem chronione są przed zainwestowaniem na mocy ustaleń planu.

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

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

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

Na terenie całej gminy zachowały się natomiast liczne ślady osadnictwa - składające się na dziedzictwo archeologiczne. W granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment zinwentaryzowanego stanowiska archeologicznego. Dla obszarów, na których stanowiska mogą się (potencjalnie) znajdować plan ustanawia konserwatorską „strefę ochrony archeologicznej”. Projekt planu przesądza, iż - wobec konieczności ochrony zabytku archeologicznego - w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, na jego obszarze, 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.

Zapis powyższy ustalony został - w części procedury planistycznej związanej z opiniowaniem i uzgadnianiem planu z właściwymi organami i instytucjami - z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uznać można, iż wyczerpuje problematykę ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym archeologicznych, na obszarze objętym planem.

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

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

- wyposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę wodociagową; zaopatrywanie w wodę całości obiektów służy ochronie środowiska (eliminacja poboru wody z indywidualnych ujęć) oraz ochronie zdrowia ludzi (spełnienie wymagań i standardów sanitarnych);

- wyposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę kanalizacyjną; umożliwi to wyeliminowanie powierzchniowego odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i oczyszczanie ich przed odprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przez obowiązujące prawo;

- ochronę mieszkańców i użytkowników obiektów (istniejących i projektowanych) przed hałasem - poprzez zakwalifikowanie części obszarów do terenów akustycznie chronionych;

- ochronę mieszkańców i użytkowników budynków (istniejących i projektowanych) przed uciążliwością obiektów i urządzeń związanych z jakąkolwiek działalnością gospodarczą poprzez ustalenie obowiązku ograniczenia uciążliwości do granic terenu działki lub inwestycji, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- wykluczenie (pośrednio) sytuowania na tych obszarach przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie także i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- utrzymanie wolnych od zabudowy – stref napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, celem eliminacji ich niekorzystnego promieniowania elektromagnetycznego.

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

Obowiązek dostosowania obiektów, które mają szansę powstać w granicach obszaru objętego planem, wynika bezpośrednio z treści Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Powielanie zapisów zawartych w rozporządzeniach i ustawach nie tylko nie jest rolą planu, jest wręcz niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

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

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

- ochronie części terenów (zachowanych elementów środowiska przyrodniczego, szczególnie cennych krajobrazowo) przed chaotycznym zainwestowaniem; pamiętać bowiem należy że tereny te wchodziły w skład prawnie chronionego Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- tworzeniu warunków dla rozbudowy infrastruktury technicznej;
- ustaleniu zasad kształtowania zabudowy, których realizacja pozwoli na przeciwdziałaniu chaosowi przestrzennemu.

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

### **1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

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

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

Formułując zapisy planu uwzględniono potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej, tak w obszarze opracowania, jak i w jego sąsiedztwie. W treści ustaleń ogólnych, w §11 uchwały, wskazuje się istniejące elementy infrastruktury technicznej, uzależniając jednocześnie poprawę funkcjonowania tych systemów (w tym także pełną obsługę terenów w obszarze objętym planem) od sukcesywnej prowadzonej rozbudowy.

Plan tworzy także, poprzez swoje ustalenia, warunki dla rozbudowy innych sieci. W ustaleniach szczegółowych, w granicach niemal wszystkich terenów, dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - nie tylko związanych bezpośrednio z obsługą danej działki, ale także sieci i urządzeń użytku powszechnego. Tak sformułowane zapisy umożliwią realizację elementów infrastruktury technicznej (w tym m.in. sieci szerokopasmowych) także w przypadku tych inwestycji, których realizacja nie była możliwa do przewidzenia na etapie sporządzania planu miejscowego.

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

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

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

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

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

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

Tereny składające się na obszar opracowania funkcjonują w oparciu o istniejące ujęcia wód podziemnych. Plan jednak, jako podstawowe źródło zaopatrzenia obiektów i obszarów w wodę wskazuje gminny system wodociągowy (po jego rozbudowie). Kwestia zapewnienia odpowiedniej jakości wody leży w tej sytuacji nie po stronie sporządzającego projekt planu, a po stronie spółek infrastrukturalnych, dostarczających wodę zbiorczym systemem wodociągowym i regulowana jest odrębnymi przepisami.

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

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

Zgodnie z w/w art. 1 ust. 3 ustawy: „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

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

publiczny, jak i interesy prywatnych właścicieli.

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

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

Tereny składające się na obszar objęty projektem planu są terenami już zurbanizowanymi (zabudowa dawnego ośrodka wypoczynkowego oraz działki położone w samym centrum skupiska zabudowy letniskowej i jednorodzinnej). Plan jedynie „porządkuje” stan istniejący i stwarza warunki dla ewentualnej adaptacji istniejącego ośrodka na inne cele. Co więcej obszary te objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, które już przeznaczyły je - w przeważającej części - do zabudowy. Niniejszy plan bardzo nieznacznie zwiększa areał gruntów przewidzianych do zainwestowania – chodzi tu w zasadzie o dwie niewielkie działki użytkowane jako letniskowe i otoczone zabudową o takich samych funkcjach. Ustalenia planu powinny się przyczynić do porządkowania struktury przestrzennej istniejących jednostek osadniczych, w tym przypadku wsi Cesarka. Plan nie zmienia w istotny sposób areału gruntów do zabudowy, zwłaszcza w odniesieniu do powierzchni całej gminy.

Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy (w tym przypadku zabudowy letniskowej na dwóch niewielkich działkach), sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wszystkie tereny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych (gminnych, powiatowych); ich obsługa nie będzie wymagała budowy nowego systemu transportowego, może się bowiem odbywać w oparciu o istniejący układ dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – plan nie przewiduje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na tych terenach;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan jest zmianą jednostkową i obejmuje obszar kilku działek stanowiących własność prywatną, specyfika planu (brak przestrzeni ogólnodostępnych, publicznych) powoduje, że ustalenia nie mają w tym przypadku zastosowania; tym niemniej plan nie zawiera żadnych zapisów, które by z powyższymi działaniami w jakikolwiek sposób kolidowały;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej - zabudowa realizowana będzie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, na terenach już zainwestowanych i zurbanizowanych.

## **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 Cesarka – obręb Sosnowiec są zgodne z treścią dokumentu pn. "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego", stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Opracowanie, o którym mowa powyżej zawiera informację o zasadności wszystkich uchwał Rady Miejskiej

w Strykowie, dotyczących sporządzenia planów miejscowych, podejmowanych w latach 2012 -2016.

### **III. WPLYW USTALEŃ PLANU NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.**

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

Podsumowując treść prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, iż nie przewiduje się aby realizacja ustaleń niniejszego planu generowała jakiejkolwiek koszty dla gminy. Spodziewane przychody, wynikające z realizacji ustaleń planu, stanowiąc będą przede wszystkim wpływy z podatków (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości lub podatek od nieruchomości), zasilające gminny budżet. Szacunkowe koszty oraz szacunkową wartość przychodów określono w prognozie skutków finansowych w 20-letniej perspektywie realizacji ustaleń planu (zakładając dalszą intensyfikację procesów inwestycyjnych).

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