

UCHWAŁA NR LVIII/402/2006
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE
z dnia 27 października 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Imielnik Stary w gminie Stryków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz art. 14 pkt. 8, art. 15 ust. 1 i 2 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 i z 2004 r. Nr 6, poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Strykowie uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Imielnik Stary w gminie Stryków, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od zachodu i północy – granica pomiędzy Imielnikiem Starym a Dobrą Nowiny;
- 2) od wschodu – wschodnia linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 14;
- 3) od południa – granica gminy Stryków;

określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu), stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4.

4. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta – gminy Stryków uchwalonego Uchwałą Nr LIV/387/2006 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 czerwca 2006 r.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach określonych na rysunku planu;

- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolami literowymi;
- 5) podstawowym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne, lub fragmenty zabudowy z wytworzoną warstwą gleby, pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnią trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 8) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w przepisach dotyczących określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko.

§ 3. 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść uchwały, są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku, a także zasady ich uzbrojenia.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) klasyfikacja dróg wewnętrznych;
- 7) zasada włączenia do drogi krajowej nr 14;
- 8) punkt widokowy;

pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter orientacyjny.

§ 4. Plan ustala następujące zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru objętego planem na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów na podstawie zasad określonych w Rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego i Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. (publik. w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 27 z dnia 31.12.1996 r.), ustanawiającym Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich oraz Rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego Nr 5/2003 z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (publik. w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z dnia 21

- sierpnia 2003 r. Nr 231, poz. 2162) i obwieszczeniu Wojewody Łódzkiego z dnia 25 września 2003 r. o sprostowaniu błędów (publik. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 271, poz. 2369);
- 2) ustala się obowiązek ochrony walorów środowiska przyrodniczego, w tym wyróżniających walorów krajobrazowych poprzez:
- a) ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania obszaru, które uwzględniają:
- ochronę punktu widokowego zlokalizowanego na lokalnym wzgórzu usytuowanym w południowo – zachodniej części obszaru objętego planem oraz harmonijne wkomponowanie zagospodarowania w panoramę widokową z w/w wzgórza w kierunku południowym,
 - walory widokowe sąsiednich, otwartych przestrzeni o urozmaiconej rzeźbie, rozciągających się z drogi krajowej nr 14 w kierunku północnym,
 - zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew i wkomponowanie ich w projektowane zagospodarowanie.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **1U/Z** i **2U/Z** ustala się:
- a) przeznaczenie terenu:
- zabudowa usługowa ze znacznym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu (usługi turystyczno – rekreacyjno – sportowe, obiekty o funkcji zdrowotnej, kulturowej, dydaktycznej w formie obiektów lub urządzeń terenowych z towarzyszącą zielenią) podstawowe przeznaczenie terenu,
 - gastronomia, handel, parkingi jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - urządzenia obsługi technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej, przetwórczej, składowej, handlu hurtowego zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- b) warunki scalania i podziału nieruchomości:
- obowiązuje scalanie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach wyznaczonych na rysunku planu terenów,
- c) warunki zagospodarowania terenów:
- obowiązuje zagospodarowanie w całości każdego z terenów wyznaczonych na rysunku planu, jako przedsięwzięcia inwestycyjnego,
 - dopuszcza się zagospodarowanie całego obszaru przez jednego inwestora; wówczas możliwa jest rezygnacja z wyznaczonego na rysunku planu wewnętrznego układu komunikacyjnego; powiązanie z drogą krajową nr 14 pozostaje zgodne z ustalonym w pkt. 1e,
 - niezależnie od ilości przedsięwzięć inwestycyjnych warunkiem aktywizacji terenu jest wcześniejsza realizacja układu komunikacyjnego: wybudowanie skrzyżowania

drogi do osiedla Dobra Nowiny z drogą krajową nr 14, wewnętrznej drogi dojazdowej (w przypadku dwóch przedsięwzięć inwestycyjnych) oraz wyjazdu wraz z pasem włączeniowych na drodze krajowej nr 14,

- zagospodarowanie wyznaczonych na rysunku planu terenów obejmujące usytuowanie zespołu lub zespołów zabudowy wraz z towarzyszącym otoczeniem poprzez formę zabudowy oraz odpowiednie kształtowanie zieleni winno:
 - w maksymalnym stopniu zapewniać harmonijne wpisanie w otwarty krajobraz z uwzględnieniem walorów widokowych przestrzeni o urozmaiconej rzeźbie, rozciągających się z drogi krajowej nr 14 w kierunku północnym,
 - podkreślać rzeźbę terenu, w tym uwzględniać: zlokalizowany na lokalnym wzgórzu w południowo – zachodniej części obszaru punkt widokowy oraz panoramę widokową w kierunku południowym,
 - uwzględniać wkomponowanie istniejącej zieleni,
 - zaleca się wykorzystania w zagospodarowaniu terenów powiązania funkcjonalnego poprzez ciąg oznaczony symbolem 4KDW-Y urządzony w formie ciągu spacerowego lub dla jeźdźców konnych, prowadzącego w kierunku otuliny Lasu Łagiewnickiego w Łodzi,
- dopuszcza się jako maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni terenu w ramach jednego przedsięwzięcia,
- obowiązuje minimum 50% powierzchni terenu, jako powierzchnia biologicznie czynna,
- w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację na terenie stacji trafo, z obowiązkiem zapewnienia dojazdu,
- w ramach terenu obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla pracowników i klientów, w dostosowaniu do przewidzianego zagospodarowania, w minimalnej ilości:
 - dla hoteli – 20 miejsc parkingowych / 100 łóżek,
 - dla usług sportu, rekreacji i wypoczynku – 12 miejsc parkingowych / 100 miejsc / użytkowników,
- wyklucza się wprowadzanie zmian w ukształtowaniu terenu w postaci podwyższania lub obniżania terenu, wpływających negatywnie na naturalne ukształtowanie terenu oraz na istniejące panoramy widokowe,
- obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, wzdłuż dróg i ciągów pieszo - jezdnych – sytuowanych w linii rozgraniczającej drogi, ciągu – ujednoczonych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość 1,8 m; zakazuje się stosowania żelbetowych prefabrykatów; zaleca się stosowanie żywopłotów,
- obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
- obowiązuje ochrona przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi określona w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska,

- obowiązuje zachowanie ponadnormatywnych uciążliwości w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- d) warunki dla projektowanej zabudowy:
- obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - dachy spadziste z zaleceniem dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni i brązów,
 - kolorystyka elewacji w jasnych odcieniach, jednolita dla zabudowy sytuowanej w ramach danego terenu,
 - uwzględnienie w projekcie architektonicznym szczególnie eksponowanych elewacji obiektów od strony drogi krajowej nr 14 (od tej strony obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy), a także widoków od strony sąsiadujących terenów otwartych,
 - zaleca się stosowanie naturalnych materiałów budowlanych,
 - zaleca się nawiązywanie form zabudowy do tradycji architektury lokalnej oraz charakteru krajobrazu,
 - zabudowa sytuowana w ramach danego terenu winna tworzyć zintegrowany zespół urbanistyczno – architektoniczny pod względem gabarytów, poziomu parteru, kształtu dachu, kolorystyki oraz detalowania,
 - w celu minimalizowania ingerencji w otwarty krajobraz zaleca się wykorzystanie naturalnej rzeźby terenu poprzez zagłębianie zabudowy (sytuowanej w głębi terenów), pozwalające na ograniczanie wysokości części naziemnej obiektów,
 - w celu zagwarantowania ochrony wyróżniających się walorów krajobrazowych, na etapie koncepcji zagospodarowania i zabudowy obowiązuje opracowanie panoram rozwinięć widokowych całego zespołu zabudowy w ramach danego terenu, z uwzględnieniem zagospodarowania na sąsiednim terenie, o ile zostało ono zaprojektowane lub powstało wyprzedzająco, a także sąsiedztwa terenów otwartych; w/w koncepcja poprzedzająca projekt budowlany winna uzyskać akceptację służb odpowiadających za funkcjonowanie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
- e) obsługa komunikacyjna:
- obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi krajowej nr 14 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP poprzez:
 - skrzyżowanie z drogą we wsi Dobra Nowiny, a następnie drogi dojazdowe w tej wsi, łączące się z drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW-D ¹/₂,

- zjazd na zasadzie prawoskrętu oznaczony na rysunku planu symbolem 3KWD-Y, wyposażony z dodatkowy pas ruchu, zgodnie z zasadą obsługi ustaloną na rysunku planu;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

a) przeznaczenie terenów:

- urządzenia gospodarki elektroenergetycznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- zieleń jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

b) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- obowiązuje scalanie sąsiednich działek w ramach terenu,

c) warunki zagospodarowania terenów:

- dopuszcza się jako maksymalną powierzchnię zabudowy 70% powierzchni terenu,
- obowiązuje zagospodarowanie niezabudowanej części terenu w formie zieleni,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20% powierzchni terenu,
- obowiązuje realizacja ogrodzenia ażurowego; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,

d) warunki dla projektowanej zabudowy:

- dopuszcza się lokalizację wewnętrzną stacji transformatorowej w linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW-D 1/2,
- maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,
- kolorystyka elewacji w jasnych, pastelowych odcieniach,

e) obsługa komunikacyjna:

- obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW-D1/2.

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie układu komunikacyjnego:

1) dla dróg wyszczególnionych na rysunku planu ustala się:

a) dla drogi krajowej nr 14 oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-GP**:

- szerokość w liniach rozgraniczających 65,0 – 80,0 m,

b) dla wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW-D^{1/2}**:

- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, zakończona pasem manewrowym,

c) dla wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych (KDW-Y):

- oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW-Y**:

- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- obowiązuje wytyczenie pasa włączeniowego do drogi krajowej nr 14, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP, zgodnie z zasadą obsługi ustaloną na rysunku planu,

- oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDW-Y**, pełniącego funkcję ciągu spacerowego, dla jeźdźców konnych oraz uzupełniającej obsługi gospodarczej:

- szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
- d) w obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji urządzeń budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz stacji transformatorowych; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań, określonych w odrębnych przepisach, dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi;
- e) w obrębie linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 14 oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-GP**:
 - wyklucza się lokalizację infrastruktury technicznej w pasach drogowych,
 - obowiązuje uzgodnienie z właściwym zarządcą drogi wszelkich ingerencji w tereny drogowe oraz uzgodnienie w zakresie włączenia do drogi ruchu powodowanego przez zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej w osiedlu Dobra-Nowiny, zasilanej z wodociągu grupowego „Dobra-Witanówek” lub „Dobra-Nowiny ”
 - b) obsługa planowanego programu urbanistycznego poprzez realizację wodociągu doprowadzającego wodę z istniejącej sieci, w oparciu o warunki podłączenia uzyskane od zarządcy sieci;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do systemu kanalizacji m. Strykowa, za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej w osiedlu Dobra-Nowiny,
 - b) obsługa planowanego programu urbanistycznego poprzez realizację kanału doprowadzającego ścieki do odbiornika, w oparciu o warunki podłączenia uzyskane od zarządcy drogi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo i przez infiltracje do ziemi, z zastosowaniem urządzeń retencji powierzchniowej i podziemnej (zbiorników retencyjnych, magazynów wsiąkliwych, powierzchni infiltracyjnych, rowów retencyjno-infiltracyjnych i innych):
 - a) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej:
 - a) rozbudowa sieci oraz budowa urządzeń elektroenergetycznych prowadzonych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
 - b) budowa liniowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych, jako sieci doziemnej,

- c) lokalizacja stacji trafo na wydzielonym terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E lub w ramach terenów usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/Z i 2U/Z;
- 5) zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła poprzez stosowanie technologii i paliw ekologicznych:
- a) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisje zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- 6) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci:
- a) lokalizacja projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych, na warunkach określonych przez właściwego zarządcę drogi,
 - b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - c) zapewnienie łączności telefonicznej (kablowej) dla celów przeciwpożarowych i do wykorzystania w sytuacji kryzysowej;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje gromadzenie nieczystości stałych w pojemnikach usytuowanych na poszczególnych nieruchomościach oraz usuwanie nieczystości w ramach gminnego systemu oczyszczania.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 8. Określa się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492 z późniejszymi zmianami):

- | | |
|--|------|
| 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1U/Z i 2U/Z | 10%; |
| Dla pozostałych terenów ustala się stawkę | 0%. |

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta – Gminy Stryków

§ 10. Uchwała wchodzi w życie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica