

**UCHWAŁA NR LIV/447/2010
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 10 listopada 2010 r.

**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi
Wola Błędowa 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, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz.1227 i Nr 201, poz. 1237, z 2009 r. Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043) oraz Uchwał Nr VII/125/2008 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Wola Błędowa i Nr XXXIII/266/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 kwietnia 2009 r. zmieniającej Uchwałę Nr XVII/125/2008 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Stryków, we wsi Wola Błędowa uchwała się , co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Wola Błędowa w gminie Stryków zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – północne granice działek nr ew. 98, 16, 13, 3, 12, 2/3, 1;
- 2) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 1- droga bez nazwy, południowa granica działki nr ew. 2/3, zachodnia granica działki nr ew. 12, rów wodny i jego przedłużenie w kierunku zachodnim oraz wschodnie granice działek nr ew. 19, 20, 21/1, 22, 23, 24;
- 3) od południa – południowa granica działki nr ew. 24;
- 4) od zachodu – zachodnia granica działki nr ew. 98 – droga bez nazwy, określone na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków stanowiące załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;

4. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/395/2010 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2010 r.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie w części wsi Wola Błędowa, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego pola golfowego, terenów przeznaczonych dla osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej wraz z usługami stanowiącymi jej funkcjonalne uzupełnienie;
- 2) określenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wymienionych w pkt. 1 z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego akt prawa miejscowego;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, w granicach określonych w §1 niniejszej uchwały;
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, określonych w §1 niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i cyfrą, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ostateczne decyzje administracyjne;
- 6) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowić min. 50% powierzchni terenu), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków na działce, lecz bez prawa przekroczenia linii oznaczonej na rysunku planu;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 11) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na danym terenie, liczony w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni tego terenu;
- 12) rozbudowie, przebudowie – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych;
- 13) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową o znaczącej intensywności w formie zabudowy szeregowej, atrialnej lub małych domów mieszkalnych;
- 14) mieszkalnictwo zbiorowe - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej z budynkami zamieszkania zbiorowego, tzn. budynkami przeznaczonymi do okresowego pobytu ludzi poza stałym miejscem zamieszkania, takimi jak np.: pensjonat, apartamenty;
- 15) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 16) uciążliwości obiektów i urządzeń - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 17) uciążliwości niewykraczającej poza lokal – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 18) pasie drogowym – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne

związane z prowadzeniem, zabezpieczaniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;

- 19) drodze – należy przez to rozumieć budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym;
- 20) paliwach ekologicznych – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy emisji.

§ 4. 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000 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 zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) strefy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej o różnej intensywności oraz zieleni wewnątrzsiedlowej;
- 5) powiązania funkcjonalne: zieleni wewnątrzsiedlowej z obszarem leśnym oraz pomiędzy zespołami zabudowy w ramach terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) zasada podłączeń komunikacji wewnętrznej;
- 8) strefa ochrony stanowisk archeologicznych „W”;
- 9) strefa ochrony archeologicznej „OW”.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) ustala się obowiązek ochrony walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania obszaru, które uwzględniają bezpośrednie sąsiedztwo kompleksu leśnego oraz pola golfowego wraz z ciekim stanowiącym kontynuację Strugi Domaradzkiej obejmujących:

a) wydzielenie w ramach obszaru:

- zróżnicowanych pod względem intensywności stref zabudowy mieszkaniowej, usytuowanych zgodnie z zasadą: niższa intensywność w sąsiedztwie terenów zieleni (kompleks leśny, pole golfowe),
- strefy zieleni wewnątrzsiedlowej – systemu, który współtworzą: łączniki z sąsiadującym kompleksem leśnym oraz kliny oddzielające zespoły zabudowy, stanowiące kontynuację zieleni sąsiadującego pola golfowego,

b) obowiązek uwzględnienia w kształtowaniu zabudowy (usytuowanie, kompozycja wyodrębnionych zespołów zabudowy, stopniowanie wysokości zabudowy) relacji przestrzennych z sąsiadującym kompleksem leśnym oraz polem golfowym;

- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu wprowadza się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez określenie projektowanych stref ochronnych:

- a) strefy ochrony stanowisk archeologicznych – „W”, obejmującej stanowisko archeologiczne 63-/53/19,
 - b) strefy ochrony archeologicznej – „OW”, obejmującej obszary występowania istniejących i potencjalnych stanowisk;
- 2) w celu realizacji ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się następujące wymogi:
- a) w strefie ochrony archeologicznej – „W”:
 - przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych i poboru kruszywa, obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora,
 - na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem badań;
- 3) w strefie ochrony archeologicznej – „OW”:
- a) obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi, poborem kruszywa,
 - b) na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; o pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
 - c) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych,
 - d) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - e) dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie:
 - a) z istniejących dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KD-D1/2, 2KD-D1/2,
 - b) poprzez układ wewnętrznych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych wyznaczonych w ramach poszczególnych zespołów zabudowy, łączący się z drogami publicznymi wymienionymi w pkt. 1 lit. a zgodnie z zasadą ustaloną na rysunku planu, z zastrzeżeniem, iż symbole wlotów na rysunku planu nie przesądzą o miejscu lokalizacji podłączenia wewnętrznego układu do dróg publicznych;
- 2) ciąg gospodarczy oznaczony na rysunku planu symbolem 3 KD-Go będzie służyć do obsługi sąsiednich terenów rolnych i leśnych;
- 3) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągu wymienionych w pkt. 1 lit. a oraz pkt. 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg w Rozdziale 4.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowo – gospodarcze i p. pożarowe z gminnego wodociągu Bratoszewice zasilanego z ujęcia w Bratoszewicach, poprzez rozbudowę istniejącego wodociągu zlokalizowanego w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-D 1/2,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej winny być uwzględnione wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
 - c) budowę, rozbudowę sieci wodociągowej należy prowadzić zgodnie z wymogami technicznymi uzyskanymi od eksploatatora sieci;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) ustala się wyposażenie obszaru w sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków na gminną oczyszczalnię ścieków w Bratoszewicach i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią kanalizacji,

- b) lokalizacja kanałów w terenach dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz w drogach wewnętrznych, za zgodą i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, dopuszcza się lokalizację kanałów poza terenami dróg, w terenach zieleni lub na działkach, pod warunkiem zgody właściciela terenu,
 - c) budowę i rozbudowę sieci kanalizacyjnej należy prowadzić zgodnie z wymogami technicznymi uzyskanymi od eksploatatora sieci,
 - d) dla projektowanych urządzeń kanalizacyjnych obowiązuje zachowanie obustronnych stref ochronnych o szerokości po 5,0 m na stronę od kanału;
- 3) odprowadzanie ścieków opadowych:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu oraz do istniejącego cieku poprzez infiltrację powierzchniową i poprzez lokalny układ sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe na terenach o niskiej intensywności zabudowy oraz drugorzędnych ciągów pieszo – jezdnych i pieszych mogą być odprowadzane powierzchniowo i poprzez infiltrację do gruntu,
 - c) wody odprowadzane z dróg, utwardzonych parkingów i placów towarzyszących usługom, mogą być kierowane do wód powierzchniowych i do ziemi po uprzednim oczyszczeniu z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzonych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
 - b) obowiązuje budowa liniowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg i ciągów, w tym wydzielanych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów zespołów zabudowy mieszkaniowej, jako sieci doziemnej,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji trafo w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych działkach z zapewnioną dostępnością komunikacyjną,
 - d) dopuszcza się stacje trafo wbudowane w obiekty kubaturowe,
 - e) ilość i lokalizacja stacji trafo wynikać będzie ze zgłoszonego zapotrzebowania na moc;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz płynny ze zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców, docelowo ewentualnie w oparciu o rozbudowaną sieć gazową średniego ciśnienia;
- 6) zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, ciepłej wody użytkowej w oparciu o lokalne źródła ciepła (kotłownie lokalne, paleniska domowe) z wykorzystaniem różnych nośników energii (paliwa stałe, płynne, gazowe, energia elektryczna w ograniczonym zakresie), przewiduje się zachowanie istniejącego sposobu pozyskiwania ciepła,
 - b) wyklucza się stosowanie w pozyskiwaniu ciepła technologii i paliw nieekologicznych, tj. emitujących przy spalaniu szkodliwe dla środowiska związki w ilościach ponadnormatywnych;
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne:
- a) w oparciu o telefonię przewodową i bezprzewodową dopuszczając działalność różnych operatorów;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
- a) obowiązuje zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie, w miejscu wyznaczonym w obrębie każdej nieruchomości, z obowiązkiem wprowadzenia ich segregacji,
 - b) obowiązuje gromadzenie nieczystości stałych w pojemnikach usytuowanych na poszczególnych nieruchomościach oraz usuwanie nieczystości w ramach gminnego systemu oczyszczania przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz na wywóz odebranych odpadów do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej w tym: handlu, gastronomii, sportu i rekreacji w formie obiektów kubaturowych lub wbudowane w parterach budynków o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) mieszkalnictwo zbiorowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) terenowe urządzenia sportowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) układ komunikacji wewnętrznej: drogi, ciągi pieszo - jezdne, ciągi piesze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- g) urządzenia obsługi technicznej i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- h) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;

2) warunki podziału terenu na działki:

- a) dopuszcza się podziały terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki: 450 – 650 m² dla zabudowy zwartej, 1000 – 1500 m² dla zabudowy wolnostojącej, 2000 – 2200 m² dla zabudowy wolnostojącej usytuowanej w sąsiedztwie kompleksu leśnego oraz zabudowy usługowej,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy): 9 m dla zabudowy szeregowej, 20 m dla zabudowy wolnostojącej, 25 m dla zabudowy wolnostojącej usytuowanej w sąsiedztwie kompleksu leśnego oraz zabudowy usługowej,
- b) będzie posiadać obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej poprzez układ wewnętrznych dróg i ciągów pieszo – jezdnych,
- c) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb wewnętrznych dróg i ciągów, trafo stacji, terenów zieleni oraz działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;

3) warunki zagospodarowania działek:

- a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w formie czytelnie wyodrębnionych, jednorodnych zespołów zabudowy mieszkaniowej, powiązanych ze sobą funkcjonalnie poprzez system zieleni wewnątrzsiedlowej oraz układ wewnętrznych dróg i ciągów pieszo – jezdnych, spacerowych o parametrach:
 - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi - 10,0 m,
 - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnych - 6,0 m,
- b) dopuszcza się etapową realizację zagospodarowania terenów w formie odrębnych przedsięwzięć inwestycyjnych – zespołów zabudowy, ze wskazaniem kolejności realizacji zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów wydziela się zróżnicowane strefy zagospodarowania:
 - strefę zabudowy zwartej,
 - strefę zabudowy wolnostojącej,
 - strefę zabudowy wolnostojącej usytuowanej w sąsiedztwie kompleksu leśnego,
 - strefę istniejącej zabudowy zagrodowej do docelowego przekształcenia,
 - strefę zieleni wewnątrzsiedlowej,

- d) dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa zbiorowego w strefie zabudowy zwartej oraz strefie zabudowy wolnostojącej; dla obiektów mieszkalnictwa zbiorowego obowiązują parametry dotyczące sposobu zagospodarowania i warunki zabudowy ustalone dla tych stref,
- e) wydzielenie granic poszczególnych stref ma charakter orientacyjny, możliwy do uściślenia przy zachowaniu ogólnej dyspozycji w zakresie lokalizacji oraz przy zachowaniu następujących zasad:
- stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z zasadą ustaloną na rysunku planu,
 - dopuszcza się zastąpienie wyznaczonej na rysunku planu strefy – zagospodarowaniem strefą o niższej intensywności,
 - lokalizacji zieleni wewnątrzsiedlowej w formie łączników z sąsiadującym kompleksem zieleni leśnej oraz w formie klinów oddzielających zespoły zabudowy mieszkaniowej,
- f) w ramach poszczególnych stref występuje możliwość zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym, ustalonym w ust. 1 pkt. 1 lit. b, c, d, e, f, g,
- g) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji pod warunkiem, że projekt zagospodarowania terenu będzie obejmować cały teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ustali: wzajemne powiązania w zakresie zieleni wewnątrzsiedlowej, układu wewnętrznej komunikacji, wyodrębnienie jednostek przestrzennych – zespołów zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi funkcjami,
- h) przy kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić relacje przestrzenne z polem golfowym, ze wskazaniem stopniowania wysokości zabudowy (im bliżej pola tym zabudowa powinna być niższa),
- i) ustala się następujące parametry zagospodarowania działek:
- dla zabudowy mieszkaniowej zwartej: maksymalny współczynnik intensywności 0,6, maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%, maksymalna powierzchnia utwardzona 20%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: maksymalny współczynnik intensywności 0,4, maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%, maksymalna powierzchnia utwardzona 20%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej usytuowanej w sąsiedztwie kompleksu leśnego: maksymalny współczynnik intensywności 0,3, maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%, maksymalna powierzchnia utwardzona 20%,
 - dla zabudowy usługowej: maksymalny współczynnik intensywności 0,6, maksymalna powierzchnia zabudowy 70%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5%,
- j) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach terenu, w minimalnej ilości:
- dla zabudowy mieszkaniowej zwartej - 1 miejsce/1 mieszkanie/ dom,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 2 miejsca/1 mieszkanie/ dom,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej usytuowanej w sąsiedztwie kompleksu leśnego - 2 miejsca/1 mieszkanie /dom,
 - dla zabudowy usługowej - 4 stanowiska na 100 m²,
- k) obowiązuje realizacja ogrodzeń wykonanych z materiałów naturalnych tj. kamień, drewno, żywopłoty z roślin „obronnych” np. tarniny, dzikiej róży, głogu, o maksymalnej wysokości 1,6 m, zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo – płytowego,
- l) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- m) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 7,
- n) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 8,
- o) dla działek, znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony stanowisk archeologicznych „W”, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 6 ust. 2 pkt. 1,

- p) dla działek, znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 6 ust. 2 pkt. 2,
- q) dla działek, na których występują urządzenia melioracyjne wszystkie inwestycje należy prowadzić w uzgodnieniu z wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych. Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy przebudować kolidujące z tą zabudową urządzenia melioracyjne w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy do czasu zagospodarowania ustalonego planem dopuszcza się bieżące remonty, w tym wynikające z potrzeby poprawy warunków funkcjonowania;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) obowiązują następujące parametry:
- dla zabudowy mieszkaniowej zwartej: maksymalna wysokość w najwyższym punkcie kalenicy 11,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 3 (w tym poddasze użytkowe),
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: maksymalna wysokość w najwyższym punkcie kalenicy 9,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 2 (w tym poddasze użytkowe),
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej usytuowanej w sąsiedztwie kompleksu leśnego: maksymalna wysokość w najwyższym punkcie kalenicy 8,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 2 (w tym poddasze użytkowe),
- c) w każdym z wyodrębnionych zespołów zabudowy obowiązuje jednorodne pokrycie dachów, dopuszcza się materiały: dachówka ceramiczna w kolorach ciemnoczerwonych lub ciemnobrązowych, łupek naturalny, gont, wióry, wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
- d) obowiązują dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 35°,
- e) obowiązuje realizacja elewacji z oszczędnym pod względem ilości zastosowaniem materiałów wykończeniowych (zaleca się stosowanie materiałów naturalnych – rodzimych), wyklucza się stosowanie sidingu,
- f) w każdym z wyodrębnionych zespołów zabudowy obowiązuje kolorystyka elewacji w pastelowych kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw oraz z dopuszczeniem ciemniejszej tonacji dla cokołów oraz detali,
- g) zabudowa w ramach zespołów winna tworzyć jednorodny zespół urbanistycznoarchitektoniczny (ujednolicone kształty dachu, kolorystyka dachu i elewacji),
- h) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, tj. stykających się z nim jedną ścianą lub powiązanych poprzez dach lub pergolę,
- i) dla garaży i obiektów gospodarczych nie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego obowiązują:
- obiekty jednokondygnacyjne z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 20°- 35 °,
 - dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- j) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych,
- k) dopuszcza się nieuciążliwe usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojących obiektów o następujących parametrach:
- maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 0°- 35 °.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MR, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) układ komunikacji wewnętrznej: drogi, ciągi pieszo – jezdne, ciągi piesze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia obsługi technicznej i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;

2) warunki podziału terenu na działki:

- a) dopuszcza się podziały terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki będzie wynosić 2500 – 3000 m²,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej poprzez układ wewnętrznych dróg i ciągów pieszo – jezdnych,
- b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb wewnętrznych dróg i ciągów oraz trafo stacji;

3) warunki zagospodarowania terenu oraz działek:

- a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie jednorodnego zespołu zabudowy z układem wydzielonych wewnętrznych dróg i ciągów, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi 10,0 m, ciągu pieszo – jezdni 6,0 m,
- b) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,3,
- c) dopuszcza się 15% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy (bez wliczania powierzchni basenów),
- d) obowiązuje minimum 70% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- e) obowiązuje maksymalnie 15% powierzchni działki jako powierzchnia utwardzona,
- f) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach terenu, w minimalnej ilości 2 miejsca na dom,
- g) obowiązuje realizacja ogrodzeń wykonanych z materiałów naturalnych tj. kamień, drewno, żywopłoty z roślin „obronnych” tj. tarnina, dzika róża, głóg itp. o maksymalnej wysokości 1,6 m, zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo – płytowego,
- h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 7,
- j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 8;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu 8,5 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- c) w ramach zespołu zabudowy obowiązuje jednorodne pokrycie dachów, dopuszcza się materiały: dachówka ceramiczna w kolorach ciemnoczerwonych lub ciemnobrązowych, łupek naturalny, gont, wióry, wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
- d) obowiązują dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 35°,

- e) obowiązuje realizacja elewacji z oszczędnym pod względem ilości zastosowaniem materiałów wykończeniowych (zaleca się stosowanie materiałów naturalnych – rodzimych), wyklucza się stosowanie sidingu,
- f) obowiązuje kolorystyka elewacji w pastelowych kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw oraz z dopuszczeniem ciemniejszej tonacji dla cokołów oraz detali,
- g) zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół urbanistyczno – architektoniczny (ujednoliconą wysokość budynków, kształty dachu, kolorystyka dachu i elewacji),
- h) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, tj. stykających się z nim jedną ścianą lub powiązanych przez dach pergolą,
- i) dla garaży i obiektów gospodarczych nie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego obowiązują:
 - obiekty jednokondygnacyjne z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 20°- 35°,
 - dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów komunikacji

§ 11. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych z ustaleniem ich klasy, oznaczone symbolami:

- 1) KD-D – droga dojazdowa;
- 2) KD-Go – ciąg gospodarczy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) komunikacja publiczna jako podstawowe przeznaczenie terenów;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów.

3. Dla poszczególnych dróg i ciągów ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno – przestrzenne:

1) dla dróg dojazdowych:

a) droga dojazdowa– 1KD-D 1/2:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0m,
- jedna jezdnia; dwa pasy ruchu,

b) droga dojazdowa – 2KD-D 1/2:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 13,0m,
- jedna jezdnia; dwa pasy ruchu,
- zakończona placem manewrowym,

c) ciąg gospodarczy – 3KD – Go:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m.

§ 12. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym parkingów, ścieżek rowerowych, chodników pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się możliwość lokalizowania elementów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne itp.;
- 3) w liniach rozgraniczających dopuszcza się możliwość lokalizacji zieleni z zachowaniem pola wymaganej widoczności;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg reklam wielkogabarytowych oraz obiektów usługowych;

5) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 13. Określa się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 na rysunku planu symbolami:

- a) MN - 8 %,
- b) MR - 8 %,
- c) KD-D, KD-Go, - 0%.

§ 14. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/290/2009 z dnia 28 lipca 2009 r dotyczące terenów oznaczonych symbolami: 27.4 RM; 27.7 RM; 27.5 U/Z, KD-D 1/2 oraz KD-Go, w granicach określonych w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta - Gminy Stryków.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIV/447/2010
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 10 listopada 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI WOLA BŁĘDOWA W GMINIE
STRYKÓW**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi nie-uwzględnio-ne przez Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie załącznik do uchwały Nr LIV/447/2010 z dnia 10 listopada 2010 r.		Uwagi
						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIV/447/2010
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 10 listopada 2010 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Wola Błędowa w Gminie Stryków, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich dofinansowania.

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zpz),
- ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zpz),
- ustawę z dnia 26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 - 2003 (Dz. U. Nr 162, poz. 1119 zpz),
- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 zpz),
- ustawę z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1014 zpz).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych pod nowe formy zainwestowania, jak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna, konieczna będzie budowa infrastruktury technicznej, co wymaga określonych nakładów finansowych.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy będzie należeć:

- 1) wykup gruntów pod projektowany plac manewrowy – łączna powierzchnia ok. 270 m²,
- 2) budowa nawierzchni dróg – łączna powierzchnia ok. 2300 m²,
- 3) realizacja infrastruktury technicznej - kanałów odprowadzających ścieki sanitarne o długości ok. 700 m.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane i później eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci (dostawcę usług).

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię. W sytuacji potrzeb zasilania w energię obszaru określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasilanie w energię ma być zagwarantowane z istniejących i planowanych stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci średniego i niskiego napięcia.

Środki finansowe na cele infrastrukturalne realizowane przez gminę będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz z funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

Zakłada się też, że część wyposażenia w sieć kanalizacyjną dla potrzeb nowego zagospodarowania (w ramach działek stanowiących część prywatną) może być w znacznej części realizowana przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów (indywidualne przyłącza).

Kolejnymi źródłami dochodu gminy może być renta planistyczna płacona na rzecz gminy oraz opłata adiacencka, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości należących do prywatnych właścicieli.

Ponadto przewiduje się wzrost wpływów podatków od nieruchomości na przedmiotowym obszarze.

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LIV/447/2010 z dnia 10 listopada 2010 r.

Zalacznik1

Zalacznik1.JPG