

## ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXXI/247/2009 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 25 lutego 2009 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.

**§ 2.** W skład zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla obszaru położonego we wsiach Dobra – Michałówek w części dotyczącej wsi Dobra, wchodzi:

- wodociąg,
- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- oświetlenie dróg i miejsc publicznych.

**§ 3.** Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. prawo

energetyczne;

- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - dotacji unijnych,
  - dotacji z funduszy krajowych,
  - z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - innych środków zewnętrznych.

764

## UCHWAŁA NR XXXI/248/2009 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 25 lutego 2009 r.

## zmieniająca uchwałę w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla obszaru położonego we wsi Sosnowiec – Pieńki”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 223, poz. 1458) oraz art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 27 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, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) w związku z uchwałą Nr X/62/2007 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2007 r. w

sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla obszaru położonego we wsi Sosnowiec – Pieńki”, Rada Miejska w Strykowie uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę uchwały w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla obszaru położonego we wsi Sosnowiec – Pieńki”, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta – Gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą Nr LIV/387/2006 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 czerwca 2006 r., składającą się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1

do niniejszej uchwały i będący integralną częścią planu;

- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice planu określa załącznik graficzny do uchwały Nr X/62/2007 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla obszaru położonego we wsi Sosnowiec – Pieńki”. Granice planu oznaczone są na rysunku planu.

## Rozdział 1 Przepisy ogólne

**§ 3.** Celem planu jest ustalenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, polegających na przekształceniu terenów niezainwestowanych w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych obszarów produkcyjnych, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych oraz na uporządkowaniu terenów już zainwestowanych, a także stworzenie warunków dla ochrony środowiska.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 11) zasadach obsługi terenów – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne oraz urządzenia infrastruktury niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania wyznaczonych w planie terenów;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną obiektami kubaturowymi;
- 13) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 15) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jezdnych, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, ganki oraz balkony;
- 17) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 18) przemyśle, składach, magazynach, usługach rzemiosła i drobnej wytwórczości – rozumie się przez to usługi z grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;
- 19) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub wydzielone pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa, w których prowadzona jest działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb

ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2.000 m<sup>2</sup>;

- 20) strefie bezpieczeństwa dla linii napowietrznych 15 i 110 kV – należy przez to rozumieć pas terenu w otoczeniu linii, który ze względów eksploatacyjnych linii i bezpieczną pracę w pobliżu czynnej linii elektroenergetycznej, wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu;
- 21) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy.

**§ 5.** Dla obszaru objętego granicami określonymi w § 2 niniejszej uchwały, ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

**§ 6.** Niniejszy plan nie zawiera ustaleń – z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 7. 1.** Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym prze-

znaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) tereny komunikacji.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 2) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 3) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla autostrady A-2.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2 Zakres ustaleń planu

**§ 8.** Na obszarze objętym granicami planu, wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny nieuciążliwego przemysłu, baz, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolami PBS;
- 2) tereny usług związanych z obsługą podróży, oznaczone na rysunku planu symbolami UKS;
- 3) teren stacji paliw, oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem ZLs;
- 6) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami ZLz;
- 7) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDA, KDGP, KDL i KDD.

**§ 9.** Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek, zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy, budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów;
- 3) obowiązek stosowania kolorystyki, charakteru oraz materiału dachów, elewacji i ogrodzeń jednakowych lub podobnych dla wszystkich obiektów na działce;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków – z wyłączeniem budynków stacji paliw;
- 5) zagospodarowanie terenów dróg publicznych, poprzez:
  - a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników,

- w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- b) ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych, do:
    - budowy nawierzchni, w szczególności chodników,
    - urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki, itp.),
    - budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.),
  - c) możliwość lokalizacji poza jezdnią, w obrębie linii rozgraniczających dróg, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz – dla dróg lokalnych i dojazdowych – urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;
- 6) obowiązek wykonania obudowy biologicznej autostrady w formie zalesień;
  - 7) obowiązek dokonania nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej, tworzącej osłonę dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
  - 8) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na całym obszarze planu;
  - 9) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym;
  - 10) możliwość stosowania tablic reklamowych, dotyczących działalności prowadzonych na terenach:
    - a) PBS, U i UKS o maksymalnej powierzchni 6 m<sup>2</sup>; zaleca się ich wkomponowanie w elewację budynku lub umieszczenie w formie wolnostojącej do wysokości 10 m, w odległości min. 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 14,
    - b) KS o powierzchni i wysokości ustalonej indywidualnie, zgodnie z wymogami wynikającymi z prowadzonej działalności, umieszczone w odległości min. 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 14.
- § 10.** Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia działek budowlanych, muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
  - 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m, muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu;
  - 3) ogrodzenia działek muszą być ażurowe i posiadać min. 50% prześwitu, o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m;
  - 4) w uzasadnionych przypadkach, wynikających ze stosowanej technologii działalności gospodarczej, plan dopuszcza możliwość zastosowania ogrodzeń wyższych niż w pkt 3, ale nie wyższych niż 2,5 m;
  - 5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, przy czym preferowane są ogrodzenia z metalu, cegły, kamienia, drewna w barwach dostosowanych do kolorystyki budynków;
  - 6) obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek cieków oraz w odległości mniejszej niż 5 m od brzegów cieków wodnych.
- § 11.** 1. Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego, poprzez m.in. zakazanie na całym obszarze planu:
- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
  - 3) lokalizowania instalacji emitujących substancje o charakterze odorowym;
  - 4) samowolnego wycinania drzew, przy czym dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów.
2. Plan ustala, dla terenów położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla projektowanej autostrady A-2, wskazanych na rysunku planu, obowiązek stosowania się do ustaleń zawartych w rozporządzeniu Nr 2/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 lutego 2003 r., w sprawie utworzenia ww. obszaru.
3. Plan ustala obowiązek:
- 1) ochrony powietrza atmosferycznego, poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym i przemysłowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
  - 2) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli bądź zbiornika, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% lub odnawialne źródła energii);
  - 3) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
  - 4) usuwania i utylizacji odpadów z grupy niebezpiecznych, wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 5) podczyszczania ścieków technologicznych w miejscu ich powstawania, w celu uzyskania parametrów określonych w przepisach szczegółowych, umożliwiających odprowadzanie ich do kanalizacji miejskiej;
- 6) ochrony istniejącego rowu melioracyjnego przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem bądź przekształceniem w otwarty kanał odprowadzający ścieki bytowo-gospodarcze oraz zachowanie wzdłuż rowu pasa terenu niezabudowanego i nieogrodzonego, do celów konserwacyjnych;
- 7) maksymalnego zachowania walorów środowiska przyrodniczego, zwłaszcza istniejącego lasu, zadrzewień oraz zieleni przydrożnej;
- 8) prowadzenia na terenie lasu gospodarki leśnej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi;
- 9) wprowadzenia i utrzymania zieleni o charakterze osłonowym (średniowysokiej i wysokiej) przy granicy terenów oznaczonych w planie symbolem PBS i UKS, z drogami oddzielającymi je od sąsiednich terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową i grunty rolne (w ramach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich).

4. Na terenach zmeliorowanych, wskazanych na rysunku planu, plan ustala:

- 1) obowiązek przeprojektowania i przebudowy istniejącej sieci drenarskiej przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych, w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich; projekt przebudowy należy opracować w uzgodnieniu i na warunkach jednostki prowadzącej ewidencję urządzeń melioracyjnych;
- 2) możliwość likwidacji sieci drenarskiej po całkowitym przekształceniu funkcji rolniczej, zgodnie z przyjętym w planie przeznaczeniem oraz realizacją sieci kanalizacji deszczowej.

5. Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;
- 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

**§ 12.** Plan ustala następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. We wskazanej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej, obowiązuje:

- 1) przeprowadzenie na koszt inwestora, nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi; na prze-

prowadzenie nadzorów należy uzyskać pozwolenie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji;

- 2) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego:
  - a) przerwanie wszelkich prac budowlanych,
  - b) oznaczenie, zabezpieczenie nowoodkrytych stanowisk,
  - c) powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - d) udostępnienie terenu do badań archeologicznych.

2. Istnieje możliwość powiększenia istniejącej strefy ochrony archeologicznej, po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

3. Na obszarze objętym zmianą planu, przy dużych inwestycjach liniowych (tj. projektowane trasy komunikacyjne, linie elektroenergetyczne, rurociągi), obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych, dla których należy wystąpić o wydanie pozwolenia dla ich przeprowadzenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 13.** 1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dotyczące:

- 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy usługowej, produkcyjnej i gospodarczej;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) nachylenia połaci dachowych.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1, określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 14.** Plan ustala następujące warunki w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń;
- 2) plan ustala możliwość łączenia oraz dokonywania podziałów istniejących działek, w celu:
  - a) wyodrębnienia nowych działek, według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki, na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych;
- 3) działki budowlane powstałe w wyniku połączenia istniejących działek, a następnie ich podziału, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 15.** Plan ustala zasady tymczasowego zagospodarowania terenów, zgodnie z którymi, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z

ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

**§ 16.** 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) zasilające sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane, powinny być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniami:
  - a) lokalizacja w pasie drogowym może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, na podstawie obowiązujących odrębnych przepisów,
  - b) lokalizacja poza pasami drogowymi może nastąpić za zgodą właściciela terenu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
- 4) w zagospodarowaniu terenów 1PBS i 2PBS, należy uwzględnić niezbędne dla obsługi tych terenów sieci infrastruktury technicznej i urządzenia z nimi związane (stacje transformatorowe, urządzenia telekomunikacyjne, zbiorniki wody, hydrofornie, separatory zanieczyszczeń, przepompownie ścieków i inne);
- 5) obowiązuje zasada wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji elementów infrastruktury technicznej, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zagospodarowania terenu ustalonych w ramach przeznaczenia terenów;
- 6) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci służąca obsłudze zainwestowania, może być prowadzona wyłącznie w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządców sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) podstawowym źródłem zasilania – ujęcie wodociągowe we wsi Dobra; źródłem drugostronnym ujęcie we wsi Ługi, po modernizacji stacji wodociągowej i wybudowaniu wodociągu spinającego sieć wodociągową we wsiach Ługi i Sosnowiec;
- 3) sieć wodociągowa istniejąca w obszarze planu oraz przyłącza wodociągowe, podlegają zachowaniu z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy;
- 4) do wodociągów przebiegających poza terenami publicznymi, należy zapewnić ciągły dostęp; lokalizacja w sąsiedztwie wodociągów innych

obiektów budowlanych wymaga zachowania odległości nie mniej niż 3,0 m na każdą stronę od krawędzi przewodu;

- 5) przy wystąpieniu kolizji istniejących wodociągów z projektowaną zabudową wodociągi, należy przebudować;
- 6) wodę na cele p.pożarowe i produkcyjne w ilościach przekraczających wydajność gminnej sieci wodociągowej, należy zapewnić indywidualnie, poprzez budowę na terenie planowanych inwestycji zbiorników retencyjnych lub własnych ujęć wody;
- 7) szczegółowe warunki podłączenia odbiorców do sieci oraz warunki dostawy wody, określi zarządca gminnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków, plan ustala:

- 1) system kanalizacji grawitacyjno-pompowej, rozdzielczy;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i na komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 3) odbiór ścieków zapewniać będzie istniejąca sieć kanalizacyjna na terenie wsi Sosnowiec Dolny oraz kanał sanitarny w ul. Legionów w Strykowie; dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innego istniejącego lub projektowanego kolektora;
- 4) szczegółowe warunki podłączenie obiektów do sieci, określi zarządzający gminną siecią kanalizacji sanitarnej;
- 5) ścieki wprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, muszą spełniać obowiązujące w tym zakresie normy i przepisy prawa; obowiązuje podczyszczanie ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne, określone przez odbiorcę ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych, plan ustala:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych poprzez indywidualne i lokalne układy sieci kanalizacji deszczowej, powierzchniowo oraz przez infiltrację do gruntu;
- 2) głównymi odbiornikami wód opadowych jest rów melioracyjny R-C, zlokalizowany w terenach 1PBS i 2PBS, rzeka Kiełmiczanka i rzeka Moszczenica; odbiornikami uzupełniającymi mogą być wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu;
- 3) wody opadowe z dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych, mogą być wprowadzane do odbiorników po uprzednim oczyszczeniu z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych, zgodnie z warunkami określonymi w odrębnych przepisach;
- 4) przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, należy brać pod uwagę potrzebę i możliwości stosowania rozwiązań zwiększających retencję odpływu, w tym: krytych lub otwartych zbiorników retencyjnych,

skrzynek infiltracyjnych i innych urządzeń chłonnych, dla zatrzymania części wód opadowych w odwadnianych terenach i spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników;

- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów inwestycji na tereny ulic lub działek sąsiadujących;
- 6) przed przystąpieniem do realizacji planowanych inwestycji, należy przebudować kolidujące urządzenia melioracyjne; warunki i sposób przebudowy należy uzgodnić z organem właściwym ds. melioracji i urządzeń wodnych.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną, plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zasilania – projektowany RPZ „Sosnowiec” – 110/15 kV;
- 2) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej 15 kV istniejącej i projektowanej, przy czym:
  - a) dla istniejącej sieci napowietrznej 15 kV, ustala się jej zachowanie oraz dopuszcza się jej modernizację, rozbudowę i przebudowę w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów,
  - b) dla projektowanej sieci 15 kV, ustala się wymóg budowy dodatkowych kabli elektroenergetycznych 15 kV z projektowanego RPZ-u Sosnowiec,
  - c) bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców należy zapewnić, poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/0,23 kV;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego (15 kV) i niskiego napięcia, w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, poprzez budowę liniowych odcinków sieci i urządzeń elektroenergetycznych, prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia wydawane przez właściwy zakład energetyczny dla podmiotu ubiegającego się o przyłączenie do sieci;
- 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic, jako:
  - a) wolnostojące na wydzielonych działkach, z bezpośrednim dojazdem od drogi,
  - b) wbudowane w obiekty kubaturowe,
  - c) słupowe;
- 6) realizację przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) szerokość strefy bezpieczeństwa dla przebiegu linii elektroenergetycznych napowietrznych:
  - a) dla linii 110 kV – 36 m (18 m od osi linii w każdą stronę); strefa jest związana przede wszystkim z ochroną przed szkodliwym

promieniowaniem elektromagnetycznym,  
b) dla linii 15 kV – 12 m (5 m od rzutu skrajnego przewodu linii); strefa jest związana głównie z bezpieczeństwem pracy podczas wykonywania robót budowlanych;

- 8) w strefach bezpieczeństwa:
  - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz nasadzeń pod liniami drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 9) możliwość weryfikowania w decyzjach o pozwoleniu na budowę stref bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 10) możliwość lokalizowania w strefach bezpieczeństwa innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych, itp., pod warunkiem uzyskania zgody zakładu energetycznego;
- 11) możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref bezpieczeństwa, bez potrzeby zmiany niniejszego planu, w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dla potrzeb grzewczych, technologicznych i przygotowywania ciepłej wody użytkowej, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji spalin (energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki – 0,3%, gaz przewodowy, gaz płynny magazynowany w zbiornikach i inne);
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych (energia słońca, wiatru, biomasy i inne).

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia  $\varnothing$  315, w drogach 4KDL i 5KDL;
- 2) rozbudowę sieci na terenie opracowania, w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym, zgodnie z zasadami budowy gazociągów w liniach rozgraniczających dróg zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) możliwość budowy, w wyjątkowych wypadkach (m.in. brak zgody zarządcy drogi) gazociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic, tj. przez tereny przeznaczone pod zabudowę;
- 4) lokalizację szafek gazowych, w miejscach uzgodnionych z zarządzającym siecią;
- 5) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców, o ile zostaną spełnione kryteria

ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

8. W zakresie telekomunikacji, plan ustala:

- 1) podstawową obsługę telekomunikacyjną z sieci realizowanej w liniach rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w wyjątkowych przypadkach, m.in. brak zgody zarządcy drogi;
- 2) bezpośrednią obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora sieci;
- 3) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludności, w sytuacjach szczególnych.

**§ 17.** W zakresie gospodarki odpadami, plan ustala:

- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 2) gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników:
  - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
  - b) surowce wtórne,
  - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
  - d) wydzielone odpady niebezpieczne.

**§ 18.** Plan ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych, na obszarze obowiązywania planu:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią drogi: główne ruchu przyspieszonego, lokalne oraz dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDGP – drogi główne ruchu przyspieszonego;
- 2) KDL – drogi lokalne;
- 3) KDD – drogi dojazdowe.

2. Plan adaptuje przebieg istniejącej autostrady A-2, nie obsługującej bezpośrednio terenu planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDA.

3. Komunikacja z układem zewnętrznym poprzez drogi istniejące, rozbudowywane i projektowane – 2KDGP, 3KDGP, 4KDL i 5KDL.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDA, szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDGP i 3KDGP, plan wyznacza wschodnią linię rozgraniczającą drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL, plan wyznacza szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;
- 4) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDL, 6KDL i 7KDL, szerokość w

liniach rozgraniczających 15 m;

- 5) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDD i 9KDD, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

5. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg, obowiązują warunki ochrony, nakazy i zakazy wymienione w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 9;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego – § 11;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – § 12;
- 4) zasady tymczasowego zagospodarowania – § 15;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – § 16.

6. Dla drogi krajowej Nr 14 (2KDGP i 3KDGP) plan ustala następujące obowiązki, nakazy i zakazy:

- 1) obowiązek utrzymania linii zabudowy, zgodnie z ustaleniami rysunku planu;
- 2) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów przylegających do dróg 2KDGP i 3KDGP, jedynie za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg niższych klas włączonych do nich tylko na skrzyżowaniach wyznaczonych w planie;
- 3) zakaz zjazdów bezpośrednio na drogę krajową;
- 4) obowiązek uzgadniania z zarządcą drogi, zamierzeń wprowadzających zmiany w zagospodarowaniu terenu przyległego do pasa drogowego drogi krajowej;
- 5) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

7. W liniach rozgraniczających drogi 3KDGP, dopuszcza się możliwość realizacji drogi serwisowej, służącej obsłudze istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

8. Ustala się obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nieoznaczonych w planie, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12 m.

9. Dla dróg wewnętrznych nieprzelotowych, plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m.

10. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) zabudowa usługowa – 4 miejsca postojowe dla samochodu osobowego oraz 5 miejsc postojowych dla rowerów/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) zabudowa przemysłowa, magazynowa, składy i bazy – 1 miejsce postojowe dla samochodu



osobowego/2 pracowników oraz 1 miejsce postojowe dla roweru/każdego pracownika; indywidualnie na każdej działce należy zapewnić odpowiednią liczbę, w zależności od prowadzonej działalności, miejsc przestoju dla samochodów ciężarowych (nie mniej niż jedno);

3) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

11. Zakaz urządzania parkingów w liniach rozgraniczających dróg.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PBS i 2PBS, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren przemysłu lekkiego nieuciążliwego, baz, składów i magazynów z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) obiektami małej architektury;
- 2) zielenią urządzoną.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty dla prowadzenia handlu hurtowego i detalicznego;
- 2) parkingi i drogi dojazdowe wewnętrzne;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).

3. Charakter działań: realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan ustala możliwość podziału nieruchomości na nowe działki budowlane, z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 5.000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
  - d) zakaz dokonywania takich podziałów działek, które skutkowałyby koniecznością ich obsługi z dróg 2KDGP lub 3KDGP;
- 2) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
  - a) przemysłowej i magazynowej – 16 m,
  - b) usługowej – 2 kondygnacje o maksymalnej wysokości 12 m, bez możliwości podpiwniczenia,
  - c) masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej – 50 m, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach odrębnych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

5. Architektura:

- 1) dachy – płaskie, oparte na łuku oraz dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°;
- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
  - a) dachy:
    - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, brązów i grafitu, dachy szklane, zielone i inne
    - z nakazem utrzymania kolorystyki jednokolorowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
  - b) elewacje:
    - tynki i okładziny z blachy oraz tworzyw sztucznych w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
    - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
  - c) ogrodzenia:
    - jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy,
    - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 3) architektura budynków przemysłowo-magazynowych oraz usługowych, powinna nawiązywać do zabudowy, odpowiednio – magazynowej i usługowej, na terenach sąsiednich – graniczących z terenem objętym planem.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością remontu i przebudowy do czasu zmiany przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla projektowanej autostrady A-2 wskazanych na rysunku planu, obowiązują zakazy i nakazy określone w rozporządzeniu ustanawiającym ten Obszar;
- 4) zakaz obsługi terenów z dróg 2KDGP i 3KDGP; dopuszczalne jest korzystanie z drogi serwisowej leżącej w liniach rozgraniczającej drogi 3KDGP jako dojazdu do istniejącej zabudowy zagrodowej, do czasu przekształcenia jej zgodnie z funkcją terenu;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką i średniowysoką o charakterze osłonowym terenu działek sąsiadujących z granicą Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, we wskazanym na rysunku planu pasie między linią rozgraniczającą wyznaczonych w planie dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 6) obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego wraz z jego konserwacją;
- 7) dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu fragmentów rowu, wynikającej z organizacji i technologii działalności gospodarczej na

terenach, przez które rów obecnie przebiega, przy zapewnieniu w pełni jego funkcjonalności, na podstawie projektu uzgodnionego z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracyjnych;

- 8) obowiązek zachowania wzdłuż rowu melioracyjnego, niezabudowanego pasa terenu o szerokości co najmniej 5 m z każdej strony do celów konserwacyjnych;
- 9) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń – § 10,
  - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego – § 11,
  - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – § 12;
  - e) zasad tymczasowego zagospodarowania – § 15,
  - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – § 16,
  - g) zasad obsługi komunikacyjnej terenów – § 18.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UKS i 2UKS, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług związanych z obsługą podróźnych (motel, gastronomia, handel, stacja paliw, warsztat obsługi samochodów, itp.) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) obiektami małej architektury;
- 2) zielenią urządzoną.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) budynki lub pomieszczenia mieszkalne dla właściciela usługi;
- 2) parkingi i drogi dojazdowe wewnętrzne;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).

3. Charakter działań:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością jej rozbudowy i przekształcenia zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu – podstawowym bądź dopuszczalnym;
- 2) realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan ustala możliwość podziału nieruchomości na nowe działki budowlane, z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 1.500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°,
  - d) zakaz dokonywania takich podziałów działek, które skutkowałyby koniecznością ich obsługi

z dróg 2KDGP lub 3KDGP;

- 2) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
  - a) usługowej i mieszkaniowej – 3 kondygnacje o maksymalnej wysokości 12 m, bez możliwości podpiwniczenia,
  - b) masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej – 50 m, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach odrębnych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

5. Architektura:

- 1) dachy:
    - a) dla budynków motelowych, hotelowych, gastronomicznych, handlowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°,
    - b) dla pozostałych budynków usługowych – dachy płaskie, oparte na łuku oraz dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°;
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - a) dachy:
      - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, brązów i grafitu, dachy zielone – z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
      - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych – z wyłączeniem budynków stacji paliw,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
      - dla stacji paliw i warsztatu dopuszczalne także okładziny z blachy oraz tworzyw sztucznych,
      - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
      - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych – z wyłączeniem budynków stacji paliw,
    - c) ogrodzenia:
      - jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy,
      - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) zakaz wydzielania nowych działek przeznaczonych tylko pod zabudowę mieszkaniową;
  - 2) w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla projektowanej autostrady A-2 wskazanych na rysunku planu, obowiązują zakazy i nakazy określone w rozporządzeniu ustanawiającym ten Obszar;

- 3) zakaz obsługi terenu 1UKS z dróg 2KDGP i 3KDGP, przy czym dopuszczalne jest korzystanie z drogi serwisowej leżącej w liniach rozgraniczających tych dróg, jako dojazdu do istniejącej zabudowy usługowej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2UKS, plan ustala obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką i średniowysoką o charakterze osłonowym pasa między południową linią rozgraniczającą, a linią zabudowy;
- 5) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń – § 10,
  - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego – § 11,
  - d) zasad tymczasowego zagospodarowania – § 15,
  - e) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – § 16,
  - f) zasad obsługi komunikacyjnej terenów – § 18.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren stacji paliw wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) obiektami handlowymi;
- 2) obiektami małej architektury;
- 3) zielenią urządzoną.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) parkingi i drogi dojazdowe wewnętrzne;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).

3. Charakter działań: realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan ustala możliwość podziału nieruchomości na nowe działki budowlane, z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 2.000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°,
  - d) zakaz dokonywania takich podziałów działek, które skutkowałyby koniecznością ich obsługi z dróg 2KDGP lub 3KDGP;
- 2) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowanej zabudowy:
  - a) usługowej – 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 12 m, bez możliwości podpiwniczenia,
  - b) masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej – 50 m, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień ok-

reślonych w przepisach odrębnych;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%.

5. Architektura:

- 1) dachy: płaskie, oparte na łuku oraz dwuspadowe i wielospadowe, o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°;
- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne, dachy zielone – z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje – według indywidualnych rozwiązań, z zakazem stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
  - c) ogrodzenia – jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) zakaz obsługi terenu z drogi 3KDGP;
- 2) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń – § 10,
  - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego – § 11,
  - d) zasad tymczasowego zagospodarowania – § 15,
  - e) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – § 16,
  - f) zasad obsługi komunikacyjnej terenów – § 18.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:

- 1) obiektami małej architektury;
- 2) zielenią urządzoną.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) parkingi;
- 2) zabudowania gospodarcze;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).

3. Charakter działań: realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan ustala możliwość podziału nieruchomości na nowe działki budowlane, z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 1.700 m<sup>2</sup>,

- c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
- 2) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
- a) usługowej – 3 kondygnacje o maksymalnej wysokości 12 m, bez możliwości podpiwniczenia,
- b) zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.
5. Architektura:
- 1) dachy:
- a) dla budynków usługowych – dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°,
- b) dla wolnostojących budynków gospodarczych – dachy płaskie oraz jednospadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°;
- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
- a) dachy:
- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne w tonacji czerwieni, brązów i grafitu, dachy zielone – z nakazem utrzymania kolorystyki jednokolorowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
- b) elewacje:
- tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
  - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
  - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
- c) ogrodzenia:
- jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy,
  - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenu przy dużym udziale zieleni urządzonej;
- 3) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 9,
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń – § 10,
- c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego – § 11,
- d) zasad tymczasowego zagospodarowania – § 15,
- e) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – § 16,
- f) zasad obsługi komunikacyjnej terenów – § 18.
- § 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZLs, plan ustala:
1. Przeznaczenie podstawowe: teren lasu.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).
3. Charakter działań: adaptacja istniejącego lasu – zachowanie leśnego charakteru działek.
4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 2) obowiązek pielęgnacji i maksymalnego zachowania zieleni;
- 3) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 9,
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń – § 10,
- c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego – § 11,
- d) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – § 16,
- e) zasad obsługi komunikacyjnej terenów – § 18.
- § 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZLz i 2ZLz, plan ustala:
1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.).
3. Charakter działań: realizacja strefy i zolacyjnej autostrady.
4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) obowiązek zalesienia terenów;
- 2) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 3) obowiązek pielęgnacji i maksymalnego zachowania zieleni;
- 4) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 9,
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń – § 10,
- c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego – § 11,
- d) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – § 16,
- e) zasad obsługi komunikacyjnej terenów – § 18.

Rozdział 4  
Przepisy końcowe

**§ 25.** Plan ustala wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: PBS, UKS i U, plan ustala wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, w wysokości 5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: KDA, KDGP, KDL, KDD, ZLs, ZLz, stawki wymienionej w § 25 ust. 1, nie nalicza się.

**§ 26.** Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania PBS, UKS i U przestrzennego, tracą moc ustalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi So-

snowiec – Pieńki”, zatwierdzonej uchwałą Nr XXV/191/2004 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 24 czerwca 2004 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 223 z dnia 6 sierpnia 2004 r. poz. 1997.

**§ 27.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 28.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Strykowa.

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

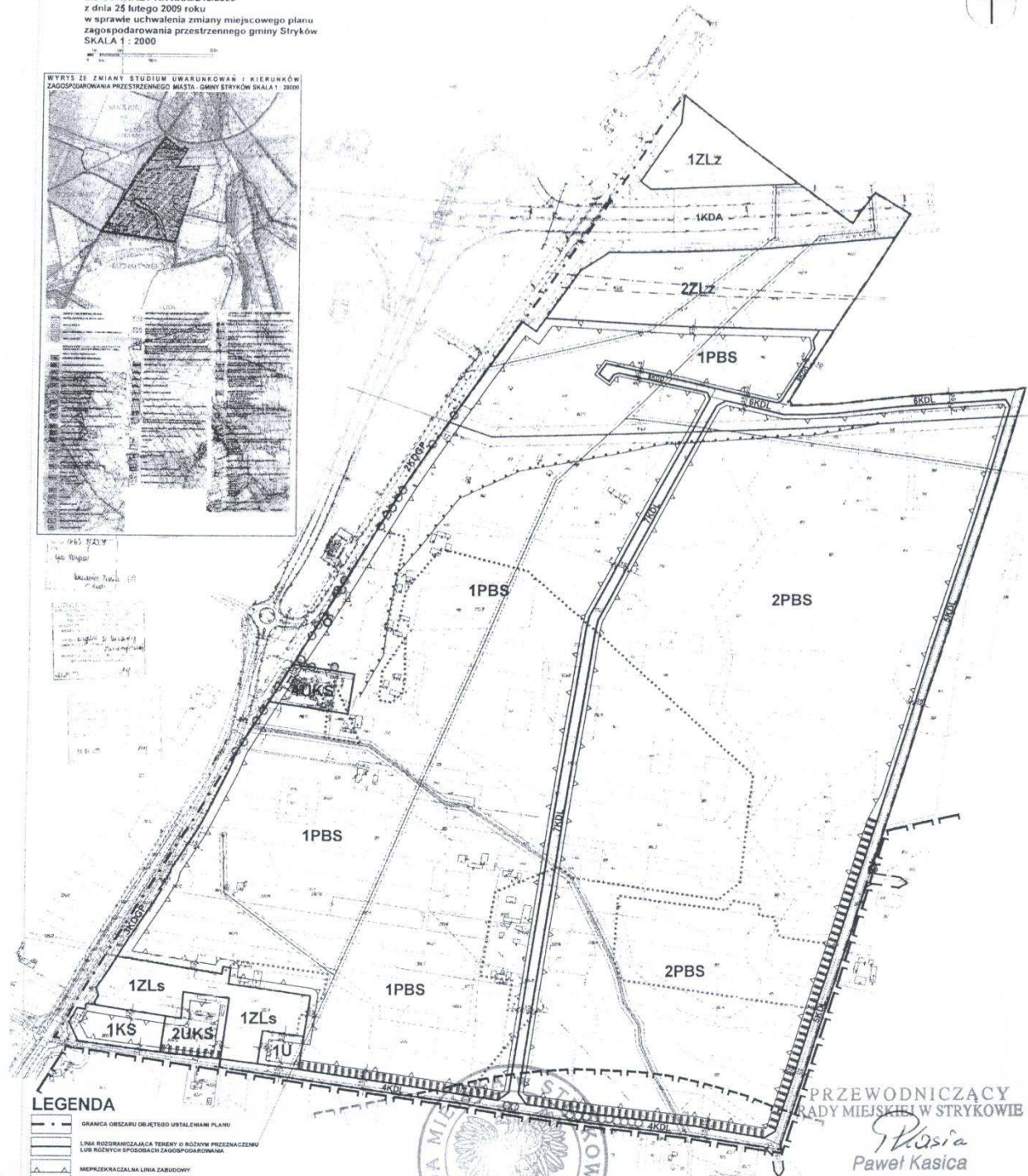
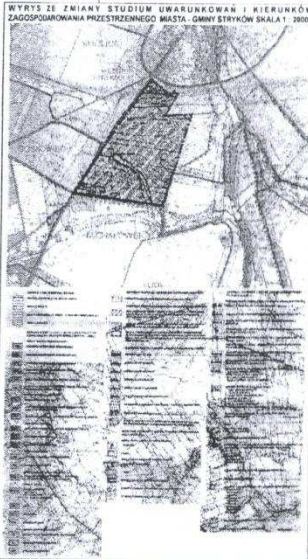
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie:  
*Paweł Kasica*

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI SOSNOWIEC-PIENKI

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXII/248/2009 z dnia 25 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków SKALA 1 : 2000



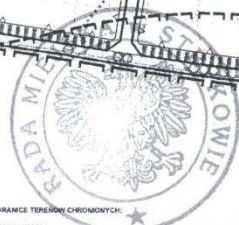
WYRYS ZI ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA, GMINY STRYKÓW SKALA 1 : 20000



## LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
  - MEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENU:
- PBS** TERENY PRZEZYSŁU, BAZ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, USŁUG
  - U** TEREN USŁUG
  - UKS** TERENY USŁUG ZWIĄZANYCH Z KOMUNIKACJĄ SAMOCHODOWĄ
  - KS** TEREN STACJA PALIW
  - ZL4** TERENY LEŚNE
  - ZLz** TERENY ZALEŚNI
- TERENY KOMUNIKACJI:
- KDA** AUTOSTRADA A-2
  - KDGP** DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSZESZONOŚĆ
  - KDL** DROGI LOKALNE
  - KDD** DROGI DOJAZDOWE
- GRANICE TERENÓW OCHRONNYCH:
- GRANICA PARKU KRAJÓBRANOWEGO WENESJER ŁÓDZKICH
  - GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
  - GRANICA OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA AUTOSTRADY A-2
  - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ZE STREFAMI BEZPIECZEŃSTWA

- OZNACZENIA INNE:
- RÓWN MELIORACYJNY
  - STREFA OCHRONNA WZDŁUŻ ROWU MELIORACYJNEGO
  - ZASZCZEGÓLNIENIE TERENÓW ZIELONIZACYJNYCH
  - OSŁONY W POSTACI NAZADEN ZIELENI WYSOKIEJ I ŚREDNIONYSOKIEJ
  - POJEDYNCZE DRZEWIA
  - JEZDNIEM PROJEKTOWANEJ MODERNIZACJI DRUGI NR 14



PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ W STRYKÓWIE  
*Pawła Kasica*  
Pawel Kasica

|             |     |
|-------------|-----|
| Projektant  | ... |
| Wzrost      | ... |
| Waga        | ... |
| Temperatura | ... |
| ...         | ... |

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały nr XXXI/248/2009**  
**Rady Miejskiej w Strykowie**  
**z dnia 25 lutego 2009r.**

**Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu**  
**projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków**  
**dla obszaru położonego we wsi Sosnowiec - Pieńki**

| L.p. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki org. zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag |                       |   | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie załącznik do uchwały Nr /2009 z dnia .....2009 r. |                            |   |
|------|-------------------|---|-------------|--|--|--|-----------------------|---|--|----------------------------|---|
|      |                   |   |             |  |  | Uwaga uwzględniona                                     | Uwaga nieuwzględniona | 7 | Uwaga uwzględniona   | Uwaga nieuwzględniona      | 8 |
| 1    | 2                 | 3   | 4           | 5  | 6  | 7  | 8                     | 9 | 10   | 11                         |   |
| -    | -                 | -   | -           | -  | -  | -  | -                     | - | -  | -                          |   |
|      |                   |   |             |  |  |  |                       |   |  | Nie wniesiono żadnych uwag |   |

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXXI/248/2009 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 25 lutego 2009 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.

**§ 2.** W skład zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla obszaru położonego we wsiach Sosnowiec – Pieńki, wchodzi:

- wodociąg,
- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- oświetlenie dróg i miejsc publicznych.

**§ 3.** Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. prawo

energetyczne;

- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - dotacji unijnych,
  - dotacji z funduszy krajowych,
  - z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - innych środków zewnętrznych.