



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 20 kwietnia 2017 r.

Poz. 2234

### UCHWAŁA NR XXXIII/274/2017 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 30 marca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica**

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. 2016 r. poz. 446, z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778, z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr LII/402/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica, Rada Miejska w Strykowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r. uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica” w skali 1:2000, stanowiącym integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice planu określa załącznik do uchwały Nr LII/402/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica.

**§ 3. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 18°;

---

<sup>1)</sup>Zm. poz. 1579 i 1948.

<sup>2)</sup>Zm. poz. 904, 961, 1250 i 1579.

- 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 3) **kaferkach** - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **planie** - rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się również: 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, a także powierzchnie przestrzeni nieutwardzonych, umożliwiające swobodne przenikanie wód opadowych i roztopowych do gleby w ramach utwardzeń ażurowych dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 8) **powierzchni netto budynku** - rozumie się przez to sumę wszystkich powierzchni kondygnacji netto dla danego budynku;
- 9) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;
- 11) **strefie zieleni wysokiej** - rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
- 12) **tablicy informacyjnej** - rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **terenie** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 15) **zieleni otwartej** - rozumie się przez to teren otwarty, zwykle nieurządzony, pokryty zadrzewieniami, o seminaturalnym krajobrazie, bez względu na własność, spełniający wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 4.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty budynków;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 5.** W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) granica terenu zamkniętego PKP;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) strefa ochrony archeologicznej;
- 9) przeznaczenie terenów;
- 10) strefy zieleni wysokiej;
- 11) rząd drzew liściastych.

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

§ 7. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1MW, 2MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 5) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U**;
- 6) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1P, 2P, 3P**;
- 7) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 10) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD**;
- 11) tereny komunikacji – ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs, 12KDxs, 13KDxs**;
- 12) tereny komunikacji – parkingu publicznego, oznaczone symbolami: **1KDp, 2KDp**;
- 13) tereny komunikacji – dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**;
- 14) teren komunikacji kolejowej – teren zamknięty PKP oznaczony symbolem: **TzKK**.

#### § 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i MW urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy większej niż 2,0 m<sup>2</sup>, w tym słupów reklamowych, za wyjątkiem szyldów,
  - b) reklam świetlnych,
  - c) urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i tablic informacyjnych w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej oraz w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
  - d) urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZO, E,
  - e) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) szyldów i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami P, P/U i U urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 12,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c.

#### § 9. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się nakaz:
  - a) zachowania istniejących drzew oraz uzupełnienie nasadzeń drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zachowania rowu melioracyjnego R-1 – Cieku spod Rokitnicy, z możliwością jego przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz: lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami P i P/U oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu i inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

**§ 10.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) dla obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Stryków wskazanego na rysunku planu tj.: dworca kolejowego - z początku XX wieku, ul. Batorego 4, ustala się:

a) ochronę gabarytu budynku, pierwotnego kształtu dachu, rodzaju materiałów budowlanych/wykończeniowych, wystrój architektoniczny elewacji, stolarka okienna i drzwiowa (materiał, wielkość, podział, kolorystyka), kolorystyka elewacji, stolarka okienna i drzwiowa (materiał wielkość, podział, kolorystyka), kolorystyka elewacji i pokrycia dachowego,

b) zachowanie historycznej kompozycji obiektów ze szczególnym uwzględnieniem ww. cech z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych,

c) zakaz docieplania budynków od zewnątrz (w celu ochrony wystroju architektonicznego – detalu i materiału elewacji),

d) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach frontowych i ekspozowanych w przestrzeni publicznej,

e) zakaz zmiany pierwotnego rozplanowania / układu kompozycyjnego obszaru;

2) dla obszaru stanowiska archeologicznego AZP 63-53/30 Wola Błędowa Nr 16, stanowisko wielokulturowe wskazanego na rysunku planu ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru działalności;

3) strefę ochrony archeologicznej wyznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zamiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

**§ 11.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym.

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 – wody trzeciorzędowe, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 10,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 10,

- c) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 10,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 10,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U, zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 10 i § 21 ust. 1 pkt 10,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolami: P, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 10;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN i MN/U:
    - 18 m, z wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg, w przypadku zabudowy wolnostojącej,
    - 10 m, w przypadku zabudowy bliźniaczej,
    - 6 m, w przypadku zabudowy szeregowej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: U i MW: 25 m,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U i P: 40 m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenach 1KDp, 2KDp, 2MN/U, 3MN/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 6P/U, 1KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 7KDL, 8KDL, 10KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 13KDxs przylegających do terenów komunikacji kolejowej – teren zamknięty PKP, prowadzenie wszelkich robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDG – klasy głównej,
  - b) KDZ – klasy zbiorczej, przy czym do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, pozostawienie drogi krajowej nr 14 na tym odcinku jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - c) KDL – klasy lokalnej,
  - d) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) ciągi pieszo – jezdne: KDxs;
- 3) drogi wewnętrzne: KDW;
- 4) parkingi publiczne: KDp;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem:
  - a) z przyległych dróg publicznych, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie,

- b) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych,
  - c) z przyległych dróg wewnętrznych;
- 7) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz MN/U,
  - b) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolem MW,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - d) 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla funkcji handlowej,
  - e) 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i składów,
  - f) 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej i produkcyjnej,
  - g) 1 miejsce postojowe na każdy teren infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

### 1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m<sup>2</sup>,
- d) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- f) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) w przypadku realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
- l) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej, paliw, takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa, ekogroszek, pellet, drewno lub źródeł energii odnawialnej;

### 2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
- b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe dla terenów

**§ 16. 1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wiaty,
  - b) urzędnia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dojścia i dojazdy,
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,75;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 6,0 m,
  - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
  - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0 do 45,
    - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 300 m<sup>2</sup> – dla zabudowy szeregowej,
    - przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6;
- 13) dla terenu 7MN działki o nr ewid. 276/1-276/5, dla terenu 8MN działki o nr ewid. 126/57-126/60 i 202/1, dla terenu 9MN działka o nr ewid. 126/61, dla terenu 10MN działki o nr ewid. 126/62, 126/63, 126/64 oraz dla terenu 11MN działki 126/66, 126/65, 126/72 nie stanowią odrębnych działek budowlanych, stanowią kontynuację zagospodarowania działek położonych poza granicami opracowania.



2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią;
- 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

§ 17. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych,
  - c) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca postojowe,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 35%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,35;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,
  - b) budynku gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 6,0 m,
  - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
  - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0 do 45°;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1500m<sup>2</sup>; przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW** dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;

- 2) garaż podziemny lub w kondygnacji parteru;
- 3) piwnice;
- 4) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

**§ 18. 1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) budynki garażowe,
  - c) budynki gospodarczo-garażowe,
  - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca postojowe,
  - f) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej bliźniaczej lub szeregowej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,20;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym – do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 11,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 6,0 m,
  - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
  - a) dach płaski lub dach stromy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0 do 45°;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 600 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6.
- 13) dla terenu 9MN/U działka nr ewid. 534, 126/52, 126/53, 126/54, 126/56, dla terenu 13MN/U działka nr ewid. 274, dla terenu 17MN/U działka nr ewid. 275, dla terenu 18MN/U działka nr ewid. 186/72, nie sta-

nowią odrębnych działek budowlanych, stanowią kontynuację zagospodarowania działek położonych poza granicami opracowania.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią;
- 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

**§ 19. 1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług wymagających ochrony przed hałasem wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) budynki garażowe,
  - c) budynki gospodarczo-garażowe,
  - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca postojowe;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,35;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
  - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
  - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
  - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0 do 45°;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 2000 m<sup>2</sup> przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację zieleni na terenie 1U i 2U, w strefie zieleni wysokiej oznaczonej na rysunku planu,

- 12) uwzględniając ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, lokalizację co najmniej jednego rzędu rodzimych drzew liściastych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 708 na terenie 3U; orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu jako rząd drzew liściastych;
- 13) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 14) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **2U**, **3U** dopuszcza się: dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

**§ 20.** 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) budynki garażowe,
  - c) urzędnia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca postojowe,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) usług zdrowia i oświaty,
  - b) obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 3,0;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
  - b) pozostałych budowli – do 25,0 m;
- 9) geometria dachu:
  - a) dach płaski,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18,
    - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 4000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

- 11) lokalizację zieleni w strefie zieleni wysokiej wyznaczonej na rysunku planu;
- 12) uwzględniając ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, lokalizację co najmniej jednego rzędu rodzimych drzew liściastych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 708; orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu jako rząd drzew liściastych;
- 13) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 14) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1P/U** dopuszcza się:

- 1) łączniki pomiędzy budynkami;
- 2) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

**§ 21. 1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) budynki garażowe,
  - c) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca postojowe,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) usług zdrowia i oświaty,
  - b) obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 3,0;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
  - b) pozostałych budowli – do 25,0 m;
- 9) geometria dachu:

- a) dach płaski,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18,
  - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 4000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację zieleni w strefie zieleni wysokiej wyznaczonej na rysunku planu;
- 12) w ramach terenu 5P/U skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) uwzględniając ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, lokalizację co najmniej jednego rzędu rodzimych drzew liściastych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 708; orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu jako rząd drzew liściastych;
- 14) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 15) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6;
- 16) dla terenu 5P/U działka o nr ewid. 16/4, obr. Rokitnica nie stanowi odrębnej działki budowlanej, ale stanowi kontynuację zagospodarowania działek sąsiednich położonych na terenie 5P/U.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U**, **6P/U**, **7P/U**, **8P/U**, **9P/U**, dopuszcza się:

- 1) łączniki pomiędzy budynkami;
- 2) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

**§ 22.** 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P**, **2P**, **3P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urzędnia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) miejsca postojowe i parkingi, w tym wielopoziomowe,
  - c) dojścia i dojazdy;
- 3) zakaz lokalizacji działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 3,5;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 30,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
  - b) pozostałych budowli – do 30,0 m;

9) geometria dachu:

a) dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;

10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 5000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

11) lokalizację zieleni w strefie zieleni wysokiej wyznaczonej na rysunku planu;

12) uwzględniając ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, lokalizację co najmniej jednego rzędu rodzimych drzew liściastych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 708; orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu jako rząd drzew liściastych;

13) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 7 i 8;

14) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P, 2P, 3P** dopuszcza się:

1) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa;

2) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń otwarta;

2) przeznaczenie dopuszczalne: liniowe obiekty infrastruktury technicznej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%;

4) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6.

§ 24. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych - rowów melioracyjnych;

2) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonych symbolami: **1E, 2E, 3E** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 20%;

4) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;

5) maksymalna wysokość:

a) budynku – do 6,0 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 20,0 m;

6) geometria dachu:

a) dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;

7) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 7 i 8;

8) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6.

**§ 26.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonych symbolami: **1KDp, 2KDp** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – parking publiczny;

2) nasadzenia zieleni wysokiej w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu, w przypadku parkingu naziemnego;

3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie dla terenu 1KDp lokalizacji parkingu wielokondygnacyjnego naziemnego i podziemnego;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%;

7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 1,8;

8) maksymalna wysokość:

a) parkingu wielokondygnacyjnego – do 10,0 m,

b) pozostałych budowli – do 15,0 m;

9) geometria dachu:

a) dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;

10) dostęp do terenu zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 6.

**§ 27.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym przebiegiem drogi oznaczonym na rysunku planu, przy czym od 20,0 – 58,0 m;

3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącym przebiegiem dróg oznaczonym na rysunku planu przy czym:

a) dla terenu 1KDZ – 14,0 – 15,0 m,

b) dla terenu 2KDZ – 21,0 – 47,0 m,

c) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.



§ 29. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
  - a) dla terenu 3KDL – 16,0 m,
  - b) dla terenów 1KDL, 2KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 8KDL - 15,0 m,
  - c) dla terenu 7KDL – 13,0 – 37,0 m,
  - d) dla terenu 9KDL – 15,0 – 35,0 m,
  - e) dla terenu 10KDL – 15,0 – 39,0 m,
  - f) dla terenu 11KDL – 12,0 m,
  - g) dla terenu 12KDL – 15,0 – 30,0 m,
  - h) dla terenu 13KDL – 13,0 - 15,0 m,
  - i) dla terenu 14KDL – 13,0 - 51,0 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
  - a) dla terenu 7KDD – 15,0 – 35,0 m,
  - b) dla terenów 5KDD, 3KDD, 4KDD - 12,0 m,
  - c) dla terenu 13KDD – 12,0 – 16,0 m,
  - d) dla terenu 9KDD – 10,0 – 30,0 m,
  - e) dla terenów 14KDD – 10,0 - 12,0 m,
  - f) dla terenu 11KDD – 10,0 - 15,0 m,
  - g) dla terenów 6KDD, 8KDD, 10KDD, 12KDD, 2KDD – 10,0 m,
  - h) dla terenu 1KDD – 1,0 – 10,0 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) w ramach terenu 7KDD skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenów 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 10KDD, 12KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs, 12KDxs, 13KDxs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – ciągów pieszo-jezdných;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącym przebiegiem dróg oznaczonym na rysunku planu przy czym:
  - a) dla terenów 1KDxs, 2KDxs, 5KDxs, 6KDxs – 8,0 m,
  - b) dla terenów 3KDxs, 7KDxs, 10KDxs - 8,0 – 10,0 m,
  - c) dla terenu 4KDxs - 7,0 m,
  - d) dla terenów 8KDxs, 9 KDxs – 10,0 m,
  - e) dla terenu 11KDxs - 7,0 – 14,0 m,
  - f) dla terenu 12KDxs - 7,0 m,
  - g) dla terenu 13KDxs - 4,0 – 10,0 m;
- 3) dla terenów 1KDxs, 2KDxs lokalizację placu do nawracania na zakończeniu ciągu pieszo jezdny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
  - a) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW - 8,0 m,
  - b) dla terenów 4KDW, 5KDW – 6,0 m,
  - c) dla terenu 6KDW – 10,0 m;
- 3) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 5KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczony symbolem **TzKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zamknięty komunikacji kolejowej, dworzec kolejowy, perony kolejowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) budynki administracyjne, techniczne i gospodarcze służące obsłudze kolei,
  - c) miejsca postojowe, w tym parkingi w zieleni,
  - d) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 0,2;
- 7) maksymalna wysokość:
  - a) budynku – do 9,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 25,0 m;

- 8) geometria dachu:
- a) dach płaski lub dach stromy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0 do 45,
    - przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) lokalizację jednopoziomowych przejazdów kolejowo – drogowych linii kolejowej Zgierz – Łowicz z drogą powiatową nr 5110E i drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

**§ 34.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) dla terenów: MN, MN/U, MW - 8%;
- 2) dla terenów: U, P/U, P - 12%;
- 3) dla pozostałych terenów – 1%.

**§ 35.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

Paweł Kasica



ARKUSZ 1

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA STRYKOWA ORAZ GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI RO

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:









OGÓLNE:

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIARY
-  GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO PKP
-  OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
-  **MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  **U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **P** TEREN ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  **P/U** TEREN ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG
-  **ZO** TEREN ZIELENI OTWARTEJ
-  **WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH SRÓDLĄDOWYCH

-  **E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ELEKTROENERGETYKI
-  **KDG** TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
-  **KDZ** TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
-  **KDL** TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
-  **KDD** TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
-  **KDs** TEREN KOMUNIKACJI: CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
-  **Kdp** TEREN KOMUNIKACJI: PARKING PUBLICZNY
-  **KDW** TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  **TzKK** TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ - TEREN ZAMKNIĘTY PKP

- POZOSTAŁE OZNACZENIA:**
-  STREFA ZIELENI WYSOKIEJ
  -  RZĄD DRZEW LIŚCIASTYCH

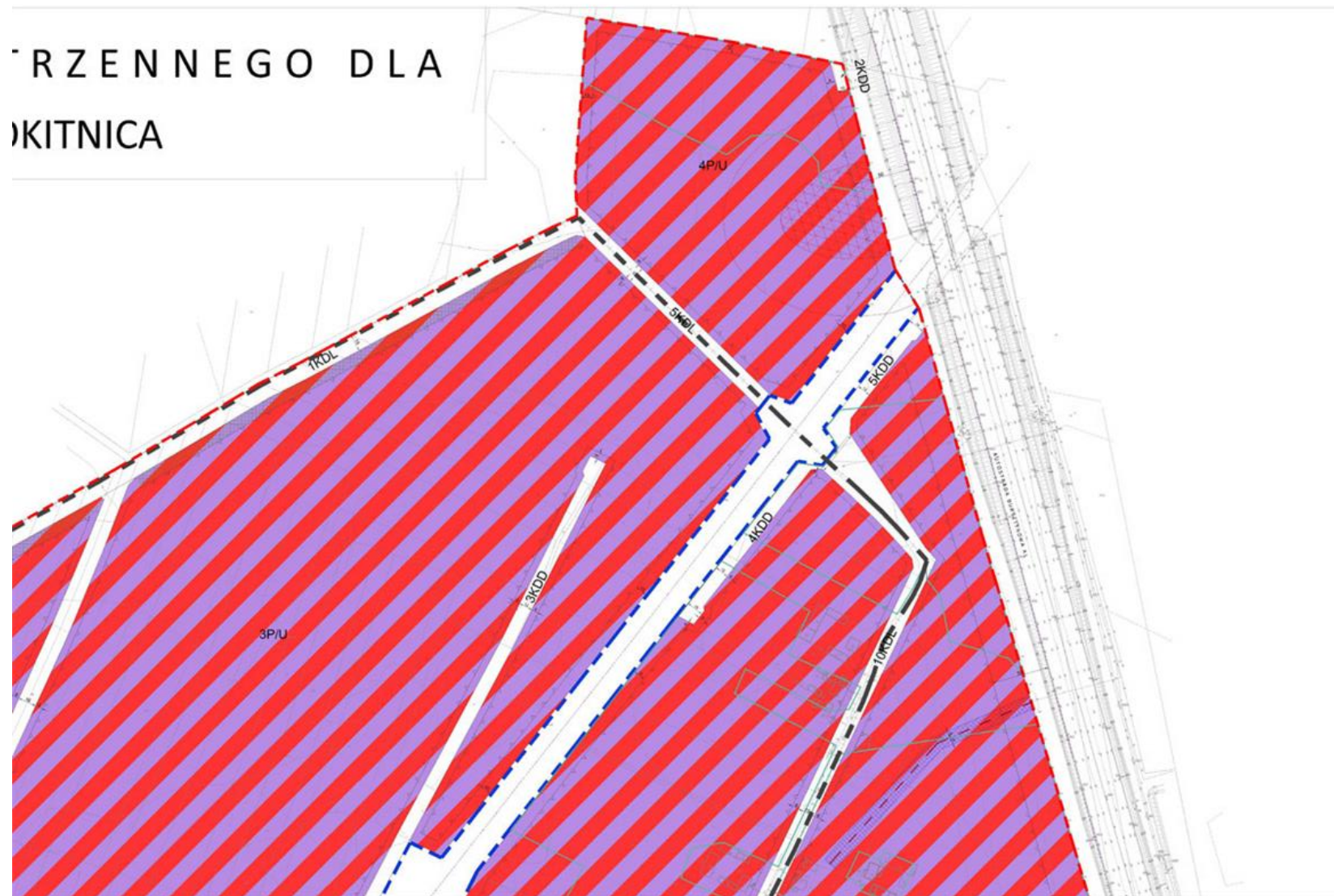
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA STRYKOWA
-  TERENY ZMELIOROWANE
-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- "autostrada" NAZWY WŁASNE Bursztynowa**
-  ZEWNĘTRZNA KRAWĘDZ JEZDNI DRÓGI WOJEWÓDZKIEJ NR 708
-  ZEWNĘTRZNA KRAWĘDZ JEZDNI AUTOSTRADY A1
-  ZEWNĘTRZNA KRAWĘDZ JEZDNI DRÓGI KRJOWEJ NR 14
-  ORIENTACYJNY PRZEBIEG SKRAJNEGO TORU LINII KOLEJOWEJ PKP

**RYСУNEK PLANU**  
SKALA 1: 2000



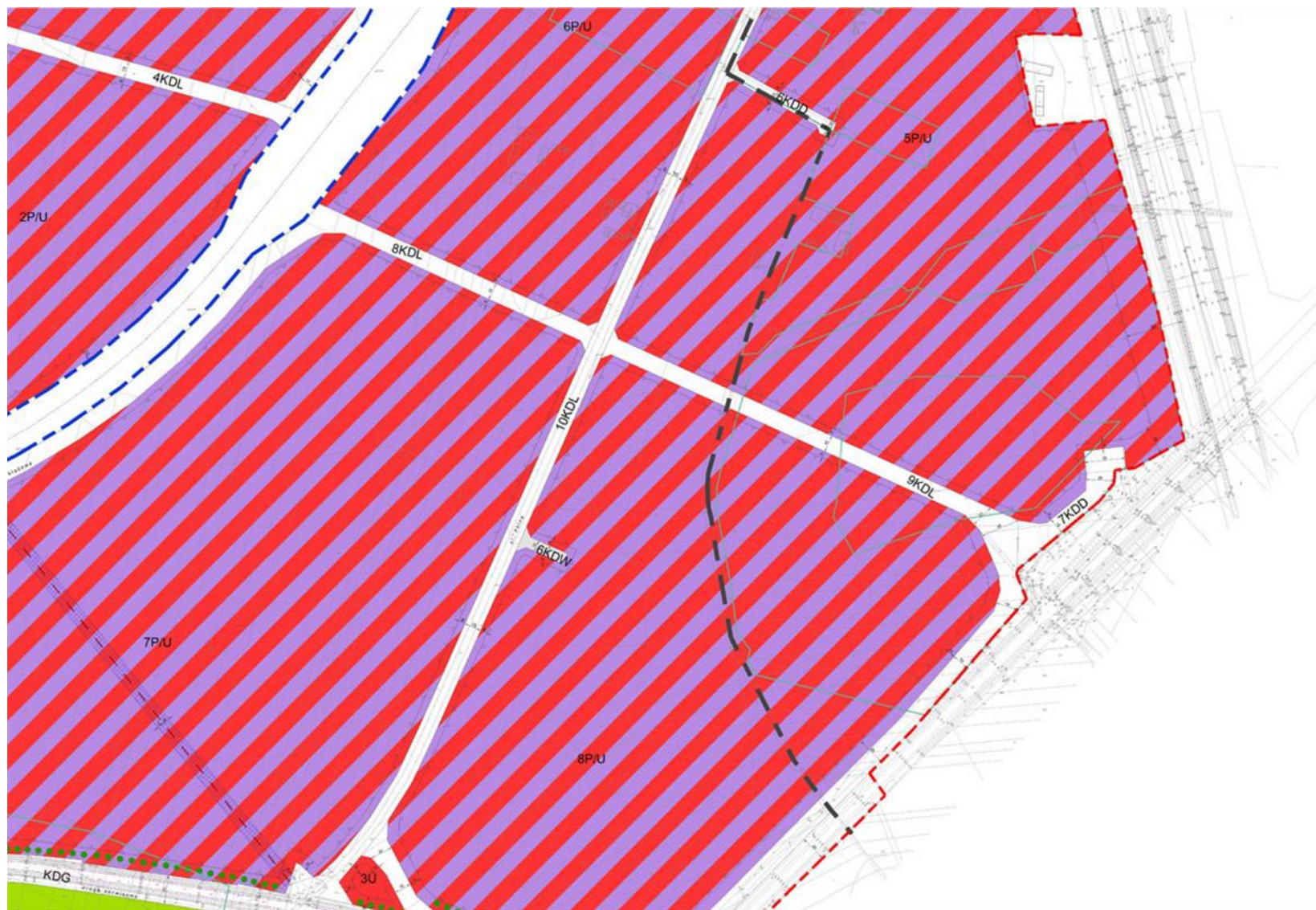
ARKUSZ 2



ARKUSZ 3



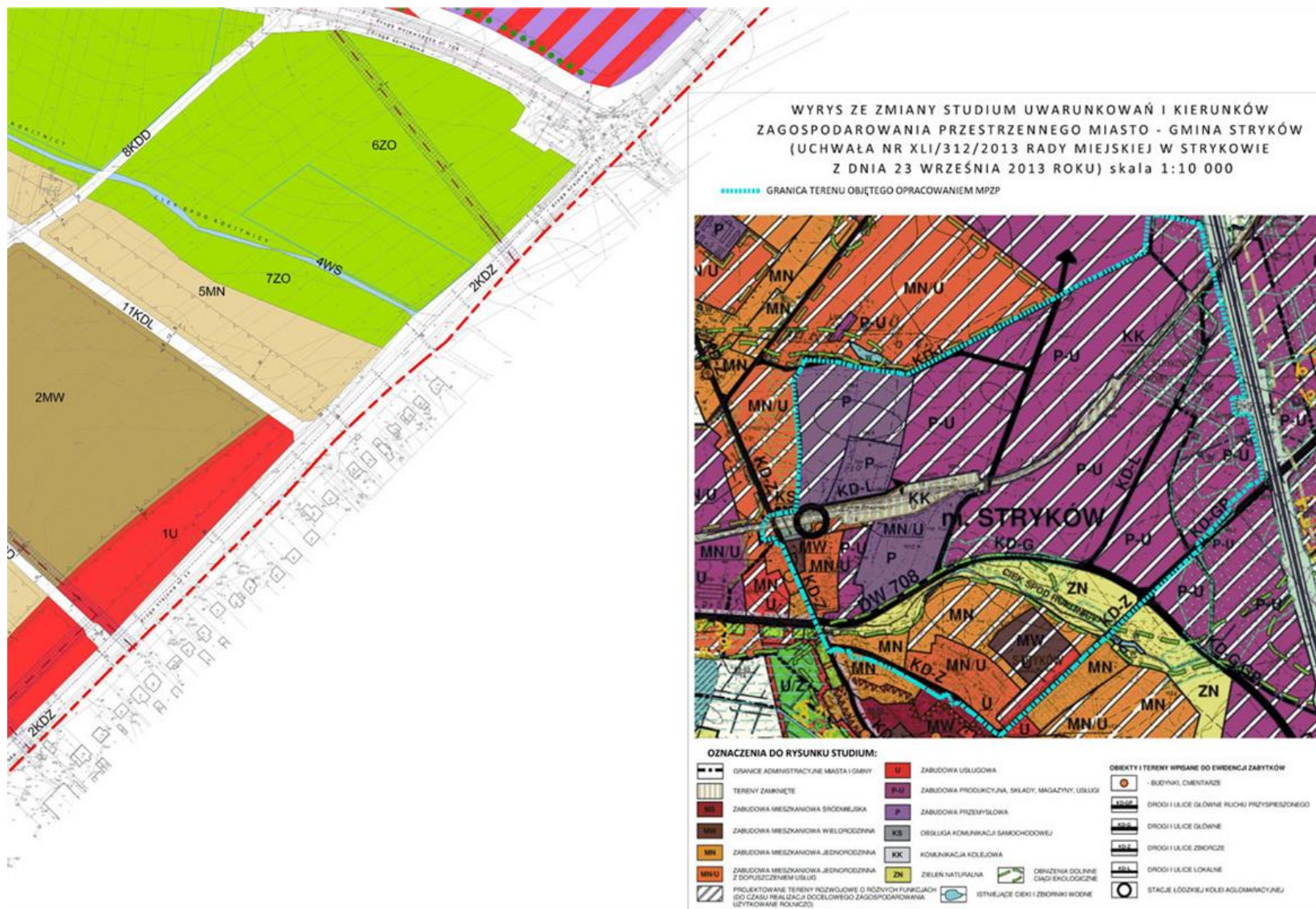
ARKUSZ 4







ARKUSZ 6



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/274/2017  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2016 r. do 11 listopada 2016 roku. Uwagi można było składać do dnia 28 listopada 2016 r. Następnie na skutek przyjętych uwag przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2017 r. do 16 lutego 2017 roku. Uwagi można było składać do dnia 3 marca 2017 r.

§ 2. W ustawowym terminie w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wniesiono cztery uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, z których 3 zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Strykowa jako uwzględnione, a jedna została uwzględniona częściowo – Burmistrz uwzględnił 6 z 8 postulatów. Następnie w ustawowym terminie w ramach drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została rozstrzygnięta przez Burmistrza Strykowa jako nieuwzględniona. W związku z czym Rada Miejska w Strykowie rozstrzygała o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica**

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	Rozstrzygnięcie Burmistrza Strykowa w sprawie rozpatrzenia uwagi (uwagi nieuwzględnione)	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi						
							8. uwaga uwzględniona	9. uwaga nieuwzględniona							
1	2	3	4	5	6	7	8. uwaga uwzględniona	9. uwaga nieuwzględniona	10						
1	24.11.2016	Piotr Biliński Pl. Komuny Paryskiej 3 m. 5 90-007 Łódź Pełnomocnik firmy Lek S.A.	<p>Działając z imienia Inwestora firmy Lek S.A., ul. Podlipie 16, 95-010 Stryków w związku z planowanymi inwestycjami wnioskuję o zmianę w projekcie planu miejscowego miasta Strykowa w następujących elementach:</p> <p>§22.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania i zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1P, 2P, 3P ustala się:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jest:</th> <th>Proponowana zmiana:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8) maksymalna wysokość: a) budynku – do 20,0m przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi</td> <td>8) maksymalna wysokość: a) budynku – do 27,0m przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 30,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi</td> </tr> <tr> <td>b) pozostałych budowli – do 25,0m</td> <td>lit. c) dodanie automatycznych magazynów wysokiego składowania – do 50,0m</td> </tr> </tbody> </table>	Jest:	Proponowana zmiana:	8) maksymalna wysokość: a) budynku – do 20,0m przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi	8) maksymalna wysokość: a) budynku – do 27,0m przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 30,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi	b) pozostałych budowli – do 25,0m	lit. c) dodanie automatycznych magazynów wysokiego składowania – do 50,0m	Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 1P, 2P, 3P.	Tereny 1P, 2P, 3P – tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.	Oba zapisy naruszałyby ustalenia Studium.		X	
Jest:	Proponowana zmiana:														
8) maksymalna wysokość: a) budynku – do 20,0m przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi	8) maksymalna wysokość: a) budynku – do 27,0m przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 30,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi														
b) pozostałych budowli – do 25,0m	lit. c) dodanie automatycznych magazynów wysokiego składowania – do 50,0m														

2	27.02.2017	PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomości mi w Warszawie Wydział Zagospodarowani a Przestrzennego ul. Armatnia 14, 01-246 Warszawa	PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica, wnosi o przeznaczenie części działki o numerze ewidencyjnym 72/9 obręb S-1 na tereny komunikacji kolejowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjno-usługowej oraz o: - wprowadzenie maksymalnej powierzchni zabudowy - 60% powierzchni terenu; - wprowadzenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - 20%; - wprowadzenie maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy - 1,8; zgodnie z załącznikiem graficznym.	część działki nr geod. 72/9, obręb Stryków 1	TzKK - teren komunikacji kolejowej - teren zamknięty PKP Dla tego terenu ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: teren zamknięty komunikacji kolejowej, dworzec kolejowy, perony kolejowe 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, b) budynki administracyjne, techniczne i gospodarcze służące obsłudze kolei, c) miejsca postojowe, w tym parkingi w zieleni, d) dojścia i dojazdy; 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14; 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni terenu; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%; 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 - maksymalna 0,2;	Uwaga narusza ustalenia Studium Gminy Stryków, gdzie ww. działka położona jest na terenie KK - tereny komunikacji kolejowej: - tereny komunikacji kolejowej związane z obsługą trasy linii kolejowej Łódź - Łowicz-Warszawa wraz z niezbędnym zapleczem, dlatego nie ma możliwości dopuszczenia czy przekształcenia na tereny produkcyjno-usługowe. W zakresie wnioskowanych parametrów - wskaźniki w planie zostały odniesione dla całego terenu TzKK (całej działki nr geod. 72/9), co sprawia, że w liniach zabudowy na obszarze ujętym w uwadze znajduje się ok. 8% powierzchni całego terenu działki nr geod. 72/9. Zgodnie z zapisami projektu planu można zabudować 10% powierzchni całego terenu TzKK, a zatem przyjmując, że w liniach zabudowy ujęto na rysunku planu dwa porównywalne wielkościowo obszary, to nawet dzieląc po równo dopuszczalny % powierzchni zabudowy, jest możliwe zabudowanie na każdym z nich blisko 60% powierzchni.		X	
---	------------	---	---	--	--	--	--	---	--

.....  
Podpis Przewodniczącego Rady Miejskiej w Strykowie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/274/2017  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) Rada Miejska w Strykowie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo uzbrojonego, a częściowo nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny m.in.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej lub usługowej, zabudowy wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

**§ 2.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg gminnych. Tym samym ich realizacja stanowi obciążenie budżetu gminy wynikających z konieczności wykupu gruntów oraz utrzymania dróg. Jednocześnie w gestii gminy leży uzbrojenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną w niezbędnym zakresie.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi ewentualnymi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.