

etap wyłożenia do publicznego wglądu
– maj 2020 r.

UCHWAŁA NR/...../2020
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Strykowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471 i poz. 782) w związku z uchwałą Nr VIII/74/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r., częściowo zmienionej uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Strykowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak wykusze, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku 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, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach planu o tym samym przeznaczeniu a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy oraz przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) strefa zieleni;
- 7) strefa ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 2) teren usług kultury, oświaty i sportu, oznaczony symbolem **UKS**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZR**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 5) tereny dróg publicznych: tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające:

- 1) tereny ulic dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD, jako przeznaczonych na drogi publiczne;
- 2) teren usług kultury, oświaty i sportu 1UKS, jako przeznaczonego na szkoły publiczne, samorządowe instytucje kultury, publiczne przedszkola, obiekty sportowe.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

§5. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się możliwość budowy obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty związane z obsługą obiektów

o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz utrzymaniem czystości i porządku na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów ulic dojazdowych;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu – nieprzekraczająca 70,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska; ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych;
- 4) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachów i nachylenia połaci dotyczą dachu nad główną bryłą budynku; nie dotyczą dachów nad drugorzędnymi bryłami budynku oraz zadaszeń elementów budynku m.in. takich jak: lukarny, wieżyczki, balkony, tarasy, wykusze, oranżerie,
 - b) nakazuje się stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych budynków na działce budowlanej,
 - c) w zakresie kolorystyki budynków:
 - nakazuje się stosowanie ujednoliconej kolorystyki budynków na działce budowlanej,
 - na dachach zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów oraz koloru zielonego, niebieskiego i fioletowego,
 - na powierzchniach ścian elewacji tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie jasnych pastelowych kolorów; dopuszcza się zastosowanie intensywnych kolorów na nie więcej niż 30% powierzchni ścian elewacji; drewno, cegła licowa i kamień mogą być stosowane w ich naturalnych kolorach;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) określonego w pkt 5 wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - uzbrojenia terenu, w tym dróg,
 - poboru wód podziemnych oraz wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
 - zabudowy usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy,

- parkingów i zespołów parkingów,
- gospodarowania wodą w rolnictwie,
- d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z uwzględnieniem zabudowy mogącej powstać na terenach zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 5) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 7) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) dla całego obszaru położonego w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 402 „Zbiornik Stryków” obowiązuje gospodarowanie wodami oraz ich ochrona poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz gospodarowania wodami,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,
 - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 8) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 9) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) respektowanie zakazu pkt 2 lit. d,
 - b) respektowanie zakazu §13 pkt 2 lit. a.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej stwierdza się, iż w obszarze nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej; w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego, nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych – tereny ulic dojazdowych 1KDD-3KDD; dla przestrzeni publicznych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustalenia pkt 3;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, m.in. poprzez:
 - a) w rejonie przejść dla pieszych:
 - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,8 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
 - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,

- b) obowiązek zachowania w przestrzeni chodnika pasa o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m wolnego od przeszkód, które mogłyby utrudniać poruszanie się osób niewidomych oraz niepełnosprawnych ruchowo.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym:
 - a) dla lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustalenia pkt 4 lit. d,
 - b) dla lokalizacji budynków w stosunku do budynków na sąsiednich działkach budowlanych obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa; nowe budynki na działce budowlanej nakazuje się sytuować przyjmując, że nie mogą one powodować przesłaniania okien budynku, który będzie usytuowany na sąsiedniej działce budowlanej w odległości 4,0 m od granicy działki budowlanej;
- 4) w stosunku do budynków istniejących:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, w tym z zachowaniem ich funkcji, zgodnie z wskaźnikami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonymi w planie,
 - b) przy rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów oraz wysokości budynku niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone w planie linie zabudowy nieprzekraczalne, przy czym rozbudowa nie może powodować zbliżenia budynku do linii rozgraniczających tereny dróg publicznych; ograniczenie nie dotyczy docieplenia budynków,
 - d) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m; nadbudowa i rozbudowa musi respektować wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§11. Wymogów w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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 nie ustala się – nie występują w obszarze.

§12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustaleń w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości; do podziałów nieruchomości mają zastosowanie wyłącznie wymogi w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów obowiązują warunki kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wyznacza się granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o szerokości po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, w których zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew, z wyjątkiem drzew owocowych osiagających wysokość 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w pkt 2, związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV; w przypadku likwidacji lub skablowania linii nie mają zastosowania.

§14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dla obsługi obszaru oraz powiązania z układem zewnętrznym wyznacza się tereny ulic dojazdowych KDD.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkańców – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla pracowników – 1 miejsce na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla użytkowników obiektów usługowych (klientów) w wieku 18 lat i starszych:
 - szkół średnich: 1 miejsce na 40 uczniów na zmianę,
 - szkół pomaturalnych i szkół wyższych: 1 miejsce na 10 uczniów lub studentów na zmianę,
 - sportu: 1 miejsce na 10 użytkowników lub 10 miejsc na widowni,
 - pozostałych usług: 1 miejsce na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt lub lokal;
- 2) na każde 4 miejsca do parkowania samochodów osobowych nakazuje się urządzić 1 miejsce dla rowerów.

4. Ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem ust. 7, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi nie więcej niż 15;
- 2) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40;
- 3) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;
- 4) 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

5. Przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania stosuje się matematyczne metody zaokrąglania.

6. Miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

7. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

§15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy lub rozbudowy,

- b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu na terenach dróg publicznych – terenach ulic dojazdowych KDD wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy nieprzekraczalną, w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenach dróg publicznych – terenach ulic dojazdowych KDD,
 - d) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem; zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych; lokalizacja urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych musi respektować wymogi §7 pkt 9,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a - d;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę oraz zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
 - c) obowiązek budowy sieci o parametrach umożliwiających jej wykorzystanie dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych; rozwiązania indywidualne dopuszcza się do stosowania wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, gospodarowania wodami oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnych: Ø150 mm,
 - ciśnieniowych: Ø60 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalną średnicę przewodów kanalizacji deszczowej: Ø150 mm,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania; obowiązuje odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-h:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - d) możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych poza działkę budowlaną do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych lub ziemi, przy czym przy odprowadzeniu wód z działek budowlanych zlokalizowanych na terenie usług kultury, oświaty i sportu 1UKS ustala się obowiązek ograniczenia dynamicznego spływu wód poprzez realizację zbiorników retencyjnych, dopuszcza się wykorzystanie zbiorników retencyjnych lokalizowanych na terenie 1ZR,
 - e) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg: do ziemi na tereny nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- g) obowiązek, przed odprowadzeniem, podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
- h) dopuszcza się wykorzystanie cieku zlokalizowanego na terenie 1WS jako odbiornika wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
 - a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) nakaz budowy sieci o parametrach zapewniających możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - c) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: Ø32 mm,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) możliwość budowy sieci ciepłej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania sprawności cieplnej, minimalne wymogi sezonowej efektywności energetycznej oraz wielkości emisji zanieczyszczeń określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
 - a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych, na wydzielonych działkach budowlanych o wymiarach nie mniejszych niż 6 m x 5 m, z bezpośrednim dostępem do drogi,
 - d) nie wprowadza się szczególnych warunków dla lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,
 - e) wyznacza się granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3,
 - f) dopuszcza się skablowanie lub likwidację linii, o której mowa w lit. e; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenia §13 pkt 2 nie mają zastosowania;
- 8) w zakresie energetyki odnawialnej:
 - a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu, zastrzeżeniem lit. b;
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW,
 - c) na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających odbierany przez ptaki i owady efekt lustro wody;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:
 - a) rozbudowę sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w łącza z sieci telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń §7 pkt 2 lit. d.

§16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązuje przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, zgłoszenie, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, do właściwych organów odpowiedzialnych za bezpieczeństwo ruchu lotniczego:
 - a) wojskowego – lokalizacji obiektów o wysokości 50 m i większej,
 - b) cywilnego – lokalizacji obiektów o wysokości 100 m i większej;
- 2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w §15 pkt 2;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z warunkami określonymi w §14 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.

§18. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** oraz terenu usług kultury, oświaty i sportu **UKS**: 8%;
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MW** i **2MW**, ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi lokalizowane w lokalach wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) usługi lokalizowane w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 5) na terenie 1MW dojścia i dojazdu do terenu 1ZR.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%, przy czym na terenie 1MW w części zlokalizowanej w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: 60%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 5) liczby kondygnacji podziemnych nie ogranicza się;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m².

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, iż tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów ulic dojazdowych KDD bezpośrednio lub poprzez teren 1UKS;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-6.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

§20. 1. Dla terenu usług kultury, oświaty i sportu, oznaczonego symbolem **1UKS**, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury, publicznych przedszkoli, opieki nad dziećmi do lat 3, obiektów i urządzeń sportowych, uczelni wyższych; dojścia i dojazdy do terenu 2MW oraz 1ZR.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 1,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, przy czym w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: 60%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: 2,
 - b) w pozostałej części terenu: 4;
- 5) liczby kondygnacji podziemnych nie ogranicza się;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: 13,0 m,
 - b) w pozostałej części terenu: 15,0 m;
- 7) dachy o nachyleniu nieprzekraczającym 40°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500,0 m²;
- 9) w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków oraz wiat i zadaszeń,
 - b) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń zieleni wielopiętrowej o funkcji izolacyjnej,
 - c) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu, w tym kontenerowych stacji transformatorowych, przepompowni, oraz urządzeń i obiektów sportowych lub rekreacyjnych, ścieżek rowerowych i chodników.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, iż teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu wyłącznie z przylegających terenów ulic dojazdowych 2KDD i 3KDD;

- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

§21. 1. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1ZR**, ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zieleni o charakterze naturalnym;
- 2) ciek i zbiorniki wodne;
- 3) zbiorniki retencyjne lub retencyjno-infiltracyjne;
- 4) urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia służące edukacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią o charakterze naturalnym;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) powierzchnia zajęta pod urządzenia sportowo-rekreacyjne nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może ograniczać dostępu do cieku na terenie 1WS.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się, iż teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą z pasem drogowym istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przyległego terenu ulicy dojazdowej 1KDD lub z innych terenów dróg publicznych poprzez dojścia i dojazdy na terenach 1MW i 1UKS;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów – potrzeby nie występują.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

§22. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **1WS**, ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego cieku;
- 2) dopuszcza się budowę drogi, w tym związanych z nią obiektów, na przedłużeniu terenu ulicy dojazdowej 1KDD;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się, iż teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.
5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – obsługa komunikacyjna terenu z przyległego terenu ulicy dojazdowej 1KDD lub z innych terenów dróg publicznych poprzez dojścia i dojazdy na terenie 1ZR.
7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

§23. 1. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD – 3KDD, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:
 - a) 1KDD – od 9,0 m do 33,2 m,
 - b) 2KDD – od 12,0 m do 16,0 m,
 - c) 3KDD – od 0,0 m do 34,6 m;
 - 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
 - 4) zakaz bezpośredniego powiązania terenu 3KDD z drogą krajową nr 14 położoną poza obszarem;
 - 5) obsługa komunikacyjna przyległych działek.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod ulice zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.
4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.
5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie