

**UCHWAŁA NR ...../...../2021  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz**

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, 471, 782 i 1086), w związku z uchwałą Nr X/84/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, zmienioną uchwałą Nr XXV/248/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, 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 na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, składającego się z 7 arkuszy;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Strykowa, 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) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 6) **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;
- 7) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strykowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 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, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **PKWŁ** – należy przez to rozumieć „Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich” utworzony Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Skierniewickiego z 31 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 27 z dn. 31.12.1996, poz. 163), oraz ustanowiony formą ochrony w Rozporządzeniu Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162), a także uchwalonego uchwałą Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359).

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) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 6) granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 7) strefa zieleni;
- 8) strefa lokalizacji zbiornika retencyjnego;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione 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 jednorodzinnej **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej **MNL**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **MNU**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej **RM**;
- 5) tereny rolnicze **R**;
- 6) lasy **ZL**;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – wodociągów **I-W**;
- 9) teren drogi zbiorczej **KDZ**;
- 10) tereny dróg lokalnych **KDL**;
- 11) tereny dróg dojazdowych **KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych **KDW**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - a) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych:
    - terenów dróg lokalnych **KDL**,
    - terenów dróg dojazdowych **KDD**,
  - b) linie rozgraniczające terenu infrastruktury technicznej – wodociągów **I-W**,
  - c) granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznej 15kV;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
  - a) linie rozgraniczające terenu drogi publicznej **KDZ**,

b) granice strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

2. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

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. Dla terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleni, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

**§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się zasady kształtowania ład 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 dróg dojazdowych;
- 3) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) budynków i wiat – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV: 30,0 m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu:
    - na terenie 10MN: 8,0 m,
    - na pozostałych terenach: nieprzekraczająca 20,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych;
- 4) ustala się formę zabudowy, kolorystykę 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 o kącie nachylenia połaci powyżej 12° 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) ustala się minimalną powierzchnię 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 wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, 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) dla terenu 10MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 3) 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,
    - 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;
- 4) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
- 5) nakaz zachowania istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 6) 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;
- 7) w wyznaczonych na rysunku planu **strefach zieleni** obowiązują ustalenia § 13 pkt 2;
- 8) **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;
- 9) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 10) w zakresie **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych**:
  - a) dla całego obszaru położonego w zasięgu udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP): nr 402 „Zbiornik Stryków” oraz nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie” 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;
- 11) **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;
- 12) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:
  - a) respektowanie zakazu pkt 3 lit. d,
  - b) respektowanie zakazu §13 pkt 3 lit. a oraz §13 pkt 4 lit. a,
  - c) budowę urządzeń telekomunikacyjnych z zachowaniem ustaleń §15 pkt 9 lit. a.

**§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu stanowiska archeologicznego w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakazuje się przeprowadzenie badań w formie nadzoru archeologicznego, rozumianego jako rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 3) 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;
- 4) nie ustala się wymogów w zakresie pomników zabytkowe, ich stref ochronnych oraz dóbr kultury współczesnej w związku z ich niewystępowaniem w obszarze.

**§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 (KDZ, KDL, KDD), zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) wysokość zabudowy: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 3;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) 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;
- 4) 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 5 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,
  - c) dla lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) 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;
- 6) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§11. 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:**

- 1) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 2) dla terenu 10MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ;
- 3) innych wymogów nie ustala się.

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

- 1) 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;
- 2) obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przebiegiem ich linii rozgraniczających.

**§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 strefy zieleni, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach których ustala się:
  - a) nakaz zachowania istniejących rowów,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) nakaz zachowania nawierzchni ziemnej w sposób zapewniający naturalną vegetację, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się lokalizację: urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów do budynków;
- 3) w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczonej w odległości 18,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - c) zakaz sadzenia drzew osiagających wysokość powyżej 5,0 m z uwzględnieniem dwuletniego przyrostu,
  - d) zakaz lokalizacji masztów oraz innych wysokościowych budowli,
  - e) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - c) zakaz sadzenia drzew osiagających wysokość 3,0 m z uwzględnieniem dwuletniego przyrostu,
  - d) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) wymogów pkt 1 i 2 nie stosuje się w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV;
- 6) w zasięgu izofony 65dB w porze dnia od autostrady A2 zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 7) w zasięgu izofony 55dB w porze nocy od autostrady A2 w przypadku lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować skuteczne zabezpieczenia przed hałasem.

**§14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru oraz powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez teren drogi zbiorczej 1KDZ, teren dróg lokalnych 1KDL–4KDL, tereny dróg dojazdowych 1KDD–12KDD;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich bezpośredni dostęp.

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 – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla pracowników – 1 miejsce na 4 zatrudnionych na zmianie,
  - c) dla klientów usług: 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt lub lokal;
- 2) na każde 4 miejsca do parkowania samochodów osobowych dla pracowników i klientów 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 w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy nieprzekraczalną, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
- 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; lokalizacja na lasach ZL nie może uniemożliwiać leśnego użytkowania terenu; lokalizacja nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymogami pkt 7 lit. a; lokalizacja urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych musi respektować wymogi §7 pkt 12,
- 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) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
    - grawitacyjnych: Ø150 mm,
    - ciśnieniowych: Ø60 mm,
  - c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych; 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,
  - d) obowiązują zakazy oraz warunki odprowadzania ścieków do wód i do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
  - a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) minimalna średnica 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:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
  - e) obowiązują zakazy oraz warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,
  - f) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
  - g) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - h) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
  - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
  - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii; warunki stosowania instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym; napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV dopuszcza się lokalizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV; napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV dopuszcza się lokalizować wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu granicy strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV; budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami strefy,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
    - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:



- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 4,0kW,
  - c) na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających odbierany przez ptaki i owady efekt lustra wody;
- 9) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych**:
- a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym; na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej MNL oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU dopuszcza się lokalizację wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu wspierania inwestycji telekomunikacyjnych,
  - b) dostęp do przewodowych i bezprzewodowych łącz telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej,
  - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń §7 pkt 3 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:**

- 1) lokalizacja obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej wymaga ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§18. Ustala się stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej **MNL**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **MNU**, terenów zabudowy zagrodowej **RM**, terenów rolniczych **R**: 8%;
- 2) dla terenu drogi zbiorczej **KDZ**, terenów dróg lokalnych **KDL**, terenów dróg dojazdowych **KDD**, terenów dróg wewnętrznych **KDW**: 0,1%;
- 3) dla pozostałych terenów stawek procentowych nie ustala się.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN-10MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizowane wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia całkowita usług nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolno stojące lub bliźniacze;

- 2) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:
  - a) budynków na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m; wymogu nie stosuje się do budynków w zabudowie bliźniaczej, które nakazuje się lokalizować bezpośrednio przy granicy działki budowlanej bez względu na szerokość działki budowlanej,
  - b) budynków gospodarczych i garaży o wysokości mniejszej niż 4,0 m i długości wzdłuż granicy działki budowlanej mniejszej niż 7,0 m,
  - c) na terenie 4MN budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 10MN: 0,15,
  - b) na pozostałych terenach: 0,3;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,02,
  - b) maksymalna:
    - na terenie 10MN: 0,3,
    - na pozostałych terenach: 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 10MN: 80%,
  - b) na pozostałych terenach: 30%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
  - a) na terenie 10MN: 8,0 m,
  - b) na pozostałych terenach: 11,0 m;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) na terenie 10MN: 1800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach: 1200,0 m<sup>2</sup>.

### **3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 10MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenach 1MN i 2MN obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7.

**5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych** dla terenu 10MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody określone dla PKWŁ.

**6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** na terenie 5MN w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §8 pkt 2.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) na terenie 10MN: 1800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach 1200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

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

#### **9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

**§20. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej**, oznaczonych symbolami **1MNL–7MNL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizowane wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia całkowita usług nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) pozostałych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: 11,0 m,
  - b) pozostałych: 6,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0 m<sup>2</sup>;

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

4. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu** dla terenów 1MNL, 2MNL i 7MNL, w granicach strefy zieleni oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 2.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

#### **6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

#### **7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;

- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

**§21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** oznaczonych symbolami **1MNU i 2MNU**, ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyjątkiem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tj. szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolno stojące;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200,0 m<sup>2</sup>.

**3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,** klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenie 2MNU w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §13 pkt 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

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

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

**§22. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej** oznaczonych symbolem **1RM-9RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) zabudowa zagrodowa,
  - b) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zakłady przetwórstwa rolniczego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej lub zabudowie zagrodowej, z wyjątkiem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tj. szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolno stojące;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,02,
  - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) gospodarczych w zabudowie zagrodowej: 12,0 m,
  - b) pozostałych: 11,0 m;
- 7) maksymalna wysokość obiektów służących magazynowaniu lub przechowywaniu płodów rolnych: 17,0 m bez uwzględniania instalacji technicznych;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy zagrodowej.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) na terenie 3RM w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4;
- 2) na terenie 1RM obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7.

5. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się; tereny przeznaczone są na cele rolnicze.

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

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

**§23 1. Dla terenów rolniczych** oznaczonych symbolem **1R-11R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) tereny rolnicze,
  - b) na terenach 1R, 2R, 4R – 8R i 11R: zabudowa zagrodowa na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>, szerokości nie mniejszej niż 25 m,
  - c) na terenie 3R:

- zabudowa zagrodowa na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>, szerokości nie mniejszej niż 25 m, w odległości nie większej niż 100 m od dróg,
  - w strefie lokalizacji zbiornika retencyjnego, oznaczonej na rysunku planu: zbiornik retencyjny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne na terenach 1R, 2R, 4R – 8R i 11R: budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zakłady przetwórstwa rolniczego na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>, szerokości nie mniejszej niż 25 m;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne na terenie 3R: budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zakłady przetwórstwa rolniczego na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>, szerokości nie mniejszej niż 25 m w odległości nie większej niż 100 m od dróg.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) na terenach 1R – 8R i 11R:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - b) intensywność zabudowy działki budowlanej:
    - minimalna: 0,001,
    - maksymalna: 0,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,
  - e) maksymalna wysokość budynków:
    - gospodarczych: 12,0 m,
    - pozostałych: 11,0 m,
  - f) maksymalna wysokość obiektów służących magazynowaniu lub przechowywaniu płodów rolnych: 17,0 m bez uwzględniania instalacji technicznych,
  - g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie,
  - h) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4;
- 3) na terenie 9R i 10R:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

## **3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy zagrodowej.**

## **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) na terenie 3R w granicach strefy lokalizacji zbiornika retencyjnego zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyjątkiem zbiornika retencyjnego oraz związanych z nim obiektów i urządzeń;
- 2) na terenach 1R, 5R i 6R, w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §13 pkt 4;
- 3) na terenach 1R-3R i 11R obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 6;
- 4) na terenach 1R-5R i 11R obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7.

## **5. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się; tereny przeznaczone są na cele rolnicze.**

## **6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.**

## **7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

**§24. 1.** Dla lasów, oznaczonych symbolem **1ZL – 3ZL**, ustala się przeznaczenie: lasy.

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

- 1) obowiązuje prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, nie kwalifikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

**§25. 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 zakaz realizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do prowadzenia prac konserwacyjnych;
- 3) 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. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

**§26. 1.** Dla **terenu infrastruktury technicznej - wodociągów**, oznaczonego symbolem **1I-W**, ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolno stojące; dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 16,0 m;
- 7) dachy o nachyleniu nieprzekraczającym 40°;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4.

3. W **zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:** 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: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 18,0 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 dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojeżdż i dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

**§27. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ, ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.**

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 13,7 m do 62,3 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

**§28. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL – 4KDL, ustala się przeznaczenie: droga lokalna.**

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
  - a) **1KDL** – od 12,0 m do 16,5 m,
  - b) **2KDL** – od 12,0 m do 23,1 m,
  - c) **3KDL** – od 1,7 m do 15,1 m,
  - d) **4KDL** – od 11,7 m do 38,8 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

**§29. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD – 11KDD, ustala się przeznaczenie: drogi dojazdowe.**

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
  - a) **1KDD** – od 6,9 m do 15,7 m,
  - b) **2KDD** – od 12,0 m do 18,0 m,
  - c) **3KDD** – od 12,1 m do 20,8 m,
  - d) **4KDD** – od 3,1 m do 8,6 m,
  - e) **5KDD** – od 10,0 m do 17,3 m,
  - f) **6KDD** – od 10,0 m do 12,0 m,
  - g) **7KDD** – od 10,0 m do 10,80 m,
  - h) **8KDD** – 12,0 m,
  - i) **9KDD** – od 7,0 m do 10,1 m,
  - j) **10KDD** – od 9,0 m do 9,6 m,
  - k) **11KDD** – 12,2 m,
  - l) **12KDD** – od 7,5 m do 9,0 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.



3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenie 1KDD, w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 4.

**§30. 1.** Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolem **1KDW, 2KDW i 3KDW**, ustala się przeznaczenie drogi wewnętrzne.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze;
  - a) **1KDW** – od 8,0 m do 15,7 m,
  - b) **2KDW** – 6,0 m,
  - c) **3KDW** – od 6,5 m do 13,3 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu** na terenie 2KDW w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §13 pkt 4.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

**§31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie