

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi
Bratoszewice i Wola Błędowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr L/382/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice i Wola Błędowa, Rada Miejska w Strykowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice i Wola Błędowa składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice i Wola Błędowa" w skali 1:2000, stanowiącym integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych – pliku elektronicznego, stanowiącego integralny załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały Nr L/382/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Bratoszewice i Wola Błędowa.

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

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 18°;
- 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 3) **jednym terenie inwestycyjnym** – rozumie się przez to teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, w granicach którego pojedyncze działki budowlane nie mogą stanowić samodzielnego terenu inwestycji; inwestycją objęte muszą być wszystkie działki budowlane zlokalizowane w granicach danego terenu określonego mianem jednego terenu inwestycyjnego, zgodnie z zapisami uchwały;
- 4) **nadzorze archeologiczne** – rozumie się przez to rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej

- 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
 - 8) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
 - 9) **powierzchni netto budynku** - rozumie się przez to sumę wszystkich powierzchni kondygnacji netto dla danego budynku;
 - 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;
 - 11) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
 - 12) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 13) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§4. W planie ustala się:

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

§5. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) strefa zieleni;
- 7) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV;

- 8) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) strefy ochrony archeologicznej;
- 11) tereny zmeliorowane;
- 12) rowy melioracyjne.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 2) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM**;
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL**;
- 5) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KDGP, 1KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 6) teren komunikacji – publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem: **1KDxs**.

§8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14;
- 2) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt. 4,
- 4) określonego w pkt. 3 wymogu nie stosuje się do działek budowlanych 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.

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

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy rozbudowy, zmiany przebiegu lub skanalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu i inwestycji celu publicznego;
2. W zakresie ochrony akustycznej w środowisku ustala się zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach podlegających ochronie przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) dla istniejących terenów zabudowy zagrodowej zlokalizowanych na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U, 5P/U, 7P/U do czasu jej funkcjonowania, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 4) dla istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych na terenach 1P/U i 2P/U do czasu jej funkcjonowania, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

- 1) dla stanowisk archeologicznych AZP 63-53/6, AZP, 63-53/9, AZP 63-53/22: na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) dla strefy ochrony archeologicznej wokół stanowisk archeologicznych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zamiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

§12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym 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 ustala się ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 „Stryków”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: MN/U, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 11,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: P/U, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 10,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U: 40m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - b) dla pozostałych terenów: 20m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - c) zlokalizowanych na zakrętach i zakończeniach dróg: dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 6,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDGP – klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KDG – klasy głównej,
 - c) KDL – klasy lokalnej,
 - d) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) publiczny ciąg pieszo-jezdny – KDxs;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, przy czym:
 - a) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem, że dla terenu 1P/U obsługę komunikacyjną wyłącznie poprzez teren 1KDL oraz obsługę komunikacyjną z terenu drogi krajowej tylko poprzez istniejące włączenia,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów MN/U z przyległych terenów dróg publicznych 2KDL, 3KDL, 1KDD, publicznego ciągu pieszo-jezdnego oraz poprzez istniejące włączenia do drogi krajowej;
- 5) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 500m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
 - d) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami: RM i MN/U;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach dróg publicznych klasy KDD i KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 2 na każdy obiekt produkcyjny, składowy, magazynowy lub usługowy;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4 i 5 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na

parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²,
 - d) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - f) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - g) na terenach RM przechowywanie wszystkich produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych na płytach obornikowych oraz w zbiornikach na płynne odchody zwierzęce, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczanie budowli rolniczych przed przenikaniem wycieków do gruntu i zaopatrzenia w instalacje odprowadzające wycieki do odpowiednich szczelnych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnych ujęć wody,
 - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) w przypadku realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenazowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - m) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
 - b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki garażowe,
 - c) budynki gospodarczo-garażowe,
 - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) dojścia i dojazdy,
- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 45%;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,05;
 - 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 12,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
 - 11) dla terenów 2MN/U i 3MN/U, lokalizację zieleni w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu,
 - 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
 - 13) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 4.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią w liniach rozgraniczających terenu;
 - 2) lokalizację kondygnacji podziemnych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) parkingi kubaturowe na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
 - d) dojścia, dojazdy,
 - e) place manewrowe i montażowe;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji,
 - b) obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
 - 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%, przy czym co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego mają stanowić drzewa o rozpiętości korony nie mniejszej niż 0,5m w momencie nasadzenia;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 3,0;
 - 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - b) pozostałych budowli – do 25,0 m;
 - 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 4000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
 - 11) dla terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 7P/U, lokalizację zieleni w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu,
 - 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
 - 13) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 4,
 - 14) dla terenów: 1P/U, 2P/U, 6P/U nakaz zagospodarowania każdego terenu jako jednego terenu inwestycyjnego.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U** dopuszcza się:
- 1) stosowanie łączników pomiędzy budynkami;
 - 2) lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy lub w granicy działki;
 - 3) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa.

§18. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe,
 - c) budowle rolnicze,
 - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dojścia i dojazdy;
 - 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14 przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
 - 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub zespolonej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości - 30%;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,80;
 - 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. do 10,0 m,
 - b) budynku inwentarskiego i gospodarczego – w przypadku dachu stromego do 12,0 m, w przypadku dachu płaskiego do 10,0 m,
 - c) budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym do 6,0 m,
 - d) pozostałych budowli do 20,0m;
 - 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 3000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 3 i 4;
 - 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 4.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1RM** dopuszcza się:
- 1) lokalizację kondygnacji podziemnych;
 - 2) lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy lub w granicy z działką sąsiednią w liniach rozgraniczających terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni - lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%;
- 4) dostęp do terenu z dróg publicznych poprzez przyległy teren 2P/U zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 23m do 67m,
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, tj. od 35,0 m do 55,0 m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;

- 4) realizację wiaduktu nad drogą lokalną, oznaczoną w planie symbolami 3KDL i 6KDL;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, tj. nie mniej niż 15m,
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, tj. nie mniej niż:
 - a) 15m dla terenu 3KDD,
 - b) 10m dla pozostałych terenów;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) dla terenu 1KDD, 3KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDxs**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 4m.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów: P/U - 15%,
- 2) dla terenów: MN/U, RM – 8%,
- 3) dla pozostałych terenów – 0,1%.

§26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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