

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

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków
dla fragmentów miasta Strykowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 i poz. 922) w związku z uchwałą Nr XXXI/307/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów miasta Strykowa, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/328/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2021 r., 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) rysunków planu, składających się z trzech arkuszy, stanowiących 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;
- 5) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

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 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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 zajęta 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;

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 jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 5) teren usług kultury, oznaczone symbolem **UK**;
- 6) teren zieleni otwartej, oznaczone symbolem **ZO**;
- 7) tereny dróg publicznych: tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych: tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 9) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KP**.

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

- 1) tereny dróg publicznych 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD i 2KDD, jako przeznaczonych na drogi publiczne;
- 2) tereny publicznych ciągów pieszych 1KP i 2KP, jako przeznaczonych na samorządowe publiczne ciągi piesze.
- 3) teren usług kultury 1UK, jako przeznaczonego na publicznie dostępne samorządowe instytucje kultury.

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, zieleni, 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 poprzez wprowadzenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń 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) nakazuje się stosowanie ujednoliconej kolorystyki budynków na działce budowlanej,
 - d) na dachach zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów oraz koloru zielonego, niebieskiego i fioletowego,
 - e) 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) określonego w pkt 5 wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych:
 - a) na terenach zieleni otwartej ZO,
 - b) 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,
 - zabudowy mieszkaniowej 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) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 4) 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;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 6) 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 magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - e) nakaz zachowania rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem 5 m zakazu zabudowy. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów w sposób niepogarszający warunków przepływu wód;
- 7) 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;
- 8) 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 dróg publicznych lokalnych **1KDL-3KDL**, ulic dojazdowych **1KDD-3KDD** i tereny publicznych ciągów pieszych **1KP** i **2KP**; 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) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń 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 uchwały w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) warunki kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o szerokości po 7,5 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,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 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;
- 4) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, a w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.
- 5) ograniczenia związane z przebiegiem rowu melioracyjnego, w obrębie którego obowiązują ustalenia §7 pkt 6 lit. e;
- 6) strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zwartą zielenią wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich,
 - b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu oraz dojść i dojazdów do budynków.

§14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dla obsługi obszaru oraz powiązania z układem zewnętrznym, ustala się:

- 1) rozbudowę i przebudowę układu drogowego zgodnie z parametrami oraz klasyfikacją dróg zawartymi na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) tereny dróg publicznych lokalnych – KDL,
 - b) tereny dróg publicznych dojazdowych – KDD,
 - c) drogi położone poza obszarem;
- 3) obsługę obszaru i terenów wchodzących w jego skład z:
 - a) terenów dróg publicznych lokalnych – KDL,
 - b) terenów dróg publicznych dojazdowych – KDD,
 - c) terenów publicznego ciągu pieszego – KP,
 - d) dróg położonych poza obszarem.

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 pozostałych osób – 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 6 – 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 wyznaczonych 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 terenu a linią zabudowy nieprzekraczalną, w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenach dróg publicznych,
 - 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;
 - 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-i:
 - 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,
 - 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 rowów melioracyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - i) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 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 ciepłej, 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, przy czym napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV nakazuje się lokalizować wyłącznie w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - 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) wyznacza się granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3;
- 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 lustra 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, przy czym na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§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 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§19.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o oznaczeniu MN ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) dla terenów 1MN, 2MN, 4MN: dojścia i dojazdy do terenów ZO.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – na terenach 1MN, 2MN, 3MN, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 600 m².

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,75;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;

- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych: 11,0 m,
 - b) pozostałych budynków: 6,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 1MN, 3MN w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600,0 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 240,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 20,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 16,0 m,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 7,5 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 przyległych dróg publicznych;
- 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.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

§20.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, o oznaczeniu MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,20;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) maksymalna wysokość:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,
- b) pozostałych budynków: 6,0 m;
- 6) dachy strome o nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) W zakresie ochrony zabytków przepisów nie ustala się;
- 3) dla terenu 3MN/U i 4MN/U w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600,0 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 240,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 20,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 16,0 m,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 7,5 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 przyległych dróg publicznych;
- 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.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

§21.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o oznaczeniu MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi lokalizowane w lokalach wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 2,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 15,0 m,
 - b) pozostałych budynków: 6,0 m,
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 15° do 35° lub dachy płaskie.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenu w zasięgu strefy zieleni izolacyjnej, obowiązują ustalenia §13 pkt 6;
- 3) w obrębie rowu melioracyjnego, obowiązują ustalenia §7 pkt 6 lit. e.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 2000 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 przyległych dróg publicznych;
- 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.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

§22.1. Dla terenów zabudowy usługowej, o oznaczeniu U ustala się

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dla terenu 1U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako towarzysząca zabudowie usługowej; powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych musi być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług, których lokalizacja będzie powodowała przekraczanie norm w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,60;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,20;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m,
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,:
 - a) teren 1U podlega ochronie akustycznej, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie;
- 2) dla terenów w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1000 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 przyległych dróg gminnych lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp;
- 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.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

§23.1. Dla terenu usług kultury, o oznaczeniu UK ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu kultury.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,50;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych: 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
- 6) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 0° do 45° lub dachy płaskie.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) w zakresie ochrony zabytków przepisów nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 400 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 przyległych dróg;
- 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.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 8%.

§24. 1. Dla terenu zieleni otwartej, oznaczonego symbolem ZO, ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny zieleni o charakterze naturalnym;
- 2) cieki i zbiorniki wodne;
- 3) zbiorniki retencyjne lub retencyjno-infiltracyjne.

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

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią o charakterze naturalnym spełniający wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska;
- 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: 80%;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może ograniczać dostępu do rowu melioracyjnego przebiegającego poza granicą obszaru.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, ustala się:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dla terenu **1ZO**, w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3;
- 3) w obrębie rowu melioracyjnego, obowiązują ustalenia §7 pkt 6 lit. e.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 400 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 terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przyległych terenów dróg publicznych lokalnych **1KDL** i **2KDL**, drogi publicznej dojazdowej **2KDD**, oraz z innych terenów dróg publicznych poprzez dojścia i dojazdy na terenach **1MN**, **2MN**, **4MN**, **1MN/U**;
- 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.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0,01%.

§25. 1. Dla **terenów dróg publicznych lokalnych**, oznaczonych symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej.

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) 1KDL – od 0,0 m do 11,7 m,
 - b) 2KDL – od 0,0 m do 46,4 m,
 - c) 3KDL – od 0,0 m do 13,2 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

3. W **zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**, ustala się: dla terenów 2KDL i 3KDL w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 3.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod ulice zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

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

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

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0,01%.

§26. 1. Dla **terenów dróg publicznych dojazdowych**, oznaczonych symbolem **KDD**, 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 10,0 m do 14,0 m,
 - b) 2KDD – od 0,0 m do 14,0 m,
 - c) 3KDD – od 0,0 m do 28,2 m,
 - d) 4KDD – od 0,0 m do 1,6 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

3. W **zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**, ustala się: dla terenu 2KDD w obrębie rowu melioracyjnego, obowiązują ustalenia §7 pkt 6 lit. e.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod ulice zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

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

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

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0,01%.

§27. 1. Dla **terenów publicznych ciągów pieszych**, oznaczonych symbolem **KP**, ustala się przeznaczenie: samorządowe publiczne ciągi piesze.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:
 - a) 1KP – 14,0 m,
 - b) 2KP – 6,0 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) 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.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0,01%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§28. Na obszarze traci moc:

- 1) uchwała Nr XLI/317/05 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 września 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 340 z dnia 25 listopada 2005 r. poz. 3070.);
- 2) uchwała Nr XXXIII/274/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 20 kwietnia 2017 r. poz. 2234).

§29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie