

UCHWAŁA NR/2018
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz

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. 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LI/395/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, Rada Miejska w Strykowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013r. uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz" 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.

§ 2. Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały Nr LI/395/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz.

§ 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) **kaferkach** - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się również: 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², a także powierzchnie

przestrzeni nieutwardzonych, umożliwiające swobodne przenikanie wód opadowych i roztopowych do gleby w ramach utwardzeń ażurowych dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych.

- 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§5. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) 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) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN15kV;
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN110kV;

- 8) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) strefy ochrony archeologicznej wokół stanowisk archeologicznych;
- 11) teren złoża KN 3562 „Zelgoszcz”;
- 12) tereny zmeliorowane.

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 usługowej oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 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, 8P/U, 9P/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM**;
- 4) teren rolny, oznaczony symbolem: **1R, 2R**;
- 5) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 6) teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem: **KDxs**;
- 7) teren komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczony symbolem: **KDW**.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych, w tym słupów reklamowych, niezwiązanych z działalnością prowadzoną na danym terenie,
 - b) reklam świetlnych,
 - c) urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i tablic informacyjnych w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej oraz w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - d) urządzeń reklamowych na terenie oznaczonym symbolem R,
 - e) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) szyldów i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c,
 - b) urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 12,0 m², z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a, b, c, d,
 - c) ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,8m, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e.

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

- 1) ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejących drzew oraz uzupełnienie nasadzeń drzew, 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) dopuszcza się przeniesienie lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 dla terenu oznaczonego symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) dla stanowisk archeologicznych AZP 64-52/12 Zelgoszcz Nowa, stanowisko 12 – ślad osadnictwa schyłkowo paleolitycznego i AZP 64-52/18 Zelgoszcz Nowa, stanowisko 3: 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 nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zamiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustala się dla terenu złoża kopaliny KN3562 „Zelgoszcz”, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem: U, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 10,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem: P/U, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 11,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: RM, zgodnie z §18 ust. 1 pkt 10,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: RM: 20m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: U: 25m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U: 40m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - d) 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 18,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100kW, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDG – klasy głównej,
 - b) KDZ – klasy zbiorczej,
 - c) KDL – klasy lokalnej,
 - d) KDD – klasy dojazdowej
- 2) ciąg pieszo-jezdny: KDxs;
- 3) drogę wewnętrzną: KDW;
- 4) 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;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem:
 - a) z przyległych dróg publicznych, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie,
 - b) z przyległych dróg wewnętrznych;
- 6) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 50m² 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;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 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 70 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, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - f) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - g) 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 drenażowych 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 z zastosowaniem energii elektrycznej, paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa, ekogroszek, pellet, drewno lub źródeł energii odnawialnej przy czym moc urządzeń zasilanych ze źródeł energii odnawialnej nie może przekraczać 100kW;
 - 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: **1U, 2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki garażowe,
 - c) budynki gospodarczo-garażowe,
 - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- 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) zakaz lokalizacji usług oświaty i zdrowia;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,35;
- 8) maksymalna wysokość:

- a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
 - 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U**, dopuszcza się dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.
- §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, 8P/U, 9P/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 i oświaty,
 - 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 2;
 - 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 14;
 - 5) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;
 - 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej w wielkości 15%;
 - 8) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 3,0;
 - 9) 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;
 - 10) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 4000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
 - 13) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5.
 - 14) dla terenu 1P/U oraz dla terenu 5P/U zagospodarowanie 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, 8P/U, 9P/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 terenów oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM** 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;
 - 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: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM** 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;
 - 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%;
 - 4) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1R, 2R** dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącym przebiegiem drogi, oznaczonym na rysunku planu od 21m do 91m,
- 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 terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDZ – od 20m do 137m,
 - b) dla terenu 2KDZ – od 16m do 28m,
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) 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** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDL – od 15m do 28m,
 - b) dla terenu 2KDL – 22m,
- 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, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDD – 10m,
 - b) dla terenów 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD - 15m,
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) dla wszystkich terenów KDD 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: **KDxs**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla terenu KDxs – 8,0m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 10m,
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów: P/U, U - 15%,
- 2) dla terenów RM – 8%,
- 3) dla pozostałych terenów – 0,01%.

§27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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