

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków
na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr XXXV/293/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - 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 - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXXV/293/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) granic 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;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 oraz ustalenia w Rozdziałach od 1 do 7 oraz od 9 do 12 uchwały.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) granica administracyjna miasta Strykowa;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) strefa buforowa;
 - 6) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 7) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 8) działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
 - 9) granica strefy ochrony archeologicznej;
 - 10) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

- 11) symbole przeznaczenia terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6.

Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1RMn;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U i 2MN/U;
- 3) teren usług publicznych oznaczony symbolem 1UP;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U;
- 5) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R;
- 6) tereny dróg publicznych - autostrady oznaczone symbolami 1KD-A, 2KD-A;
- 7) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
- 8) tereny drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D.

§ 7.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w których prowadzona jest działalność nie będąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, powierzchnie biurowe oraz zaplecza towarzyszące tym usługą;
- 3) zabudowie usług publicznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, życia i mienia;
- 4) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym biura i pomieszczenia socjalne, obiekty przeładunkowe, inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową;
- 5) obiektach i urządzeniach technologicznych - **należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia wraz z fundamentami, takie jak maszty, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjnych lub technologicznych oraz inne niebędące budynkami obiekty, instalacje lub urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową lokalizowane jako wolnostojące, dobudowane lub lokalizowane na dachu budynku;**
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 7) strefie buforowej - należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, wraz z drzewami i krzewami o zróżnicowanej strukturze gatunkowej pełniący funkcję ochronną przed pyłami, spalinami lub hałasem, związany z lokalizacją obiektów

produkcyjnych, składów, magazynów;

- 8) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poza nieruchomość, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 9) badaniach archeologicznych w formie nadzoru – należy przez to rozumieć obserwację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzenie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłoczne poinformowanie odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

1. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
 - 2) lokalizacji instalacji do produkcji mas bitumicznych, garbowania lub uszlachetniania skór, wytwarzania papieru lub tektury, przetwarzania celulozy, produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych i zwierzęcych, uboju zwierząt;
 - 3) na terenach 1MN/U, 2MN/U i 1UP lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
 - 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące ponadnormatywnego wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 5) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych;
 - 6) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.
2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizacje jedynie działalności nieuciążliwych.

3. Ustala się strefę buforową, mającą na celu ochronę terenów sąsiednich przed oddziaływaniem obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie 2P/U.
4. Podczas realizacji i użytkowania obiektów budowlanych należy zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji.
5. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:
 - 1) dla terenu 1RMn jak dla zabudowy zagrodowej;
 - 2) dla terenów 1MN/U, 2MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) dla terenu 1UP jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
6. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:
 - 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik między morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

1. W celu ochrony zabytków archeologicznych oznacza się na rysunku planu stanowisko archeologiczne.
2. Realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.
3. Na części terenów 1P/U, 2P/U 1KD-L, 2KD-L i 1KD-D ustala się strefę ochrony archeologicznej.
4. W strefie ochrony archeologicznej, poza granicami stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

Teren 1UP stanowi obszar przestrzeni publicznej na którym ustala się:

- 1) możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo - usługowej o maksymalnej wysokości 4 metrów nad poziom terenu;
- 2) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości, należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów 1RMn, 1MN/U, 2MN/U - 20 m;
 - 2) dla terenów 1P/U, 2P/U - 40 m.
4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110° .

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13.

1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - 1) dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV - do 18 m od osi linii;
 - 2) dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia - do 7,5 m od osi linii.
2. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

Rozdział 8

Ustalania szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RMn ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W granicach terenu 1RMn dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.
4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 i 10 – 10 m;
 - 9) maksymalna wysokość nad poziom terenu budynków garażowych, wiat, altan, szklarni – 6 m,
 - 10) maksymalna wysokość nad poziom terenu silosów lub innych budowli związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego - 15 m;
 - 11) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
 - 12) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci do 45° ;
 - 13) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2 ;
 - 2) dla zabudowy zagrodowej – 3000 m^2 .
 8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 7 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
 9. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-L.

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.
2. W granicach terenów 1MN/U, 2MN/U dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.
4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;

- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 11 m;
- 9) maksymalna wysokość nad poziom terenu budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, szklarni – 6 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia głównych połaci do 45° ;
- 12) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².
8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 7 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
9. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-Z, 2KD-L lub 3KD-L.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usług publicznych.
2. W granicach terenu 1UP dopuszcza się lokalizację, zabudowy usług publicznych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 12 m;
- 9) maksymalna wysokość nad poziom terenu:
 - a) budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo-usługowej – 4 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 12) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².
7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
8. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-Z, 2KD-L.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej.
2. W granicach terenów 1P/U i 2P/U dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych składów i magazynów, zabudowy usługowej, obiektów i urządzeń technologicznych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu 1P/U, jako jednego terenu inwestycyjnego.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 7 – 20 m;
 - 7) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń technologicznych nad poziom terenu – 25 m;
 - 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – do 30°.
5. W strefie buforowej o szerokości minimum 20 metrów nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów, w tym drzew i krzewów zimozielonych.
6. W strefie buforowej 70% wszystkich drzew i krzewów powinny stanowić drzewa i krzewy zimozielone.
7. Nasadzenia należy wykonać na całym odcinku strefy, a odległość między drzewami nie może być mniejsza niż 5 m.
8. Nasadzane drzewa w strefie buforowej nie mogą być młodsze niż 5 lat.

9. W strefie buforowej dopuszcza się lokalizację podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej, która umożliwi zagospodarowanie strefy buforowej, jako powierzchni biologicznie czynnej.
10. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m².
11. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 10 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
12. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.
2. W granicach terenów 1R i 2R dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, budynków gospodarczych, wiat, budowli i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych lub ogrodniczych oraz urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu – 8 m;
 - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – do 30°.
4. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-Z.

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 19.

1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-L i KD-D.
2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L i 3KD-L.
3. Ustala się tereny drogi publicznej - autostrady, oznaczone symbolami 1KD-A i 2KD-A, będące fragmentami istniejącej autostrady A-2.
4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:
 - 1) teren 1KD-Z o szerokości zmiennej od 3,5 m do 8,6 m będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) teren 2KD-Z o szerokości zmiennej od 17 m do 26,1 m zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:
 - 1) teren 1KD-L o szerokości zmiennej od 0 m do 29,2 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) teren 2KD-L o szerokości zmiennej od 0 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) teren 3KD-L o szerokości zmiennej od 6,3 m do 11,8 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D o szerokości zmiennej od 15 m do 17,7 m zgodnie z rysunkiem planu.
7. Na terenach 1KD-A i 2D-A dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-L, KD-D dopuszcza się lokalizację, urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.
9. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych:
 - 1) 6 metrów dla terenów 1RMn, 1MN/U;
 - 2) 10 metrów dla terenów 1P/U, 2P/U.
10. Ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych:
 - 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenów 1RMn, 1MN/U, 2MN/U - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenu 1UP - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla terenów 1P/U, 2P/U - 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
 - 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
 - 3) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20.

1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.
2. Ustala się zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;

- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.
 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;
 - 2) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
 8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.
 9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
 10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.
 11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.
 12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 21.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenów 1RMn w wysokości 8%;
- 2) dla terenów 1MN/U, 2MN/U w wysokości 8%;
- 3) dla terenów 1P/U, 2P/U w wysokości 15%;
- 4) dla pozostałych terenów w wysokości 0,01%.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 22.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi Warszewice przyjętej uchwałą Nr XLIX/363/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 r.;

- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków przyjętego uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

§ 24.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Strykowie