

BURMISTRZ STRYKOWA



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI SMOLICE I TYMIANKA
ORAZ CZĘŚCI MIASTA STRYKOWA**

PROJEKT PLANU

STRYKÓW 2020

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI SMOLICE I TYMIANKA ORAZ CZĘŚCI MIASTA STRYKOWA**
PROJEKT PLANU – SIERPIEŃ 2020

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI SMOLICE I TYMIANKA ORAZ CZĘŚCI MIASTA STRYKOWA

sporządzający:	BURMISTRZ STRYKOWA
wykonawca:	 BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa

główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
zastępcy głównego projektanta:	mgr inż. Anna Bereś inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr Ewelina Skirzyńska inż. Agnieszka Szaniawska
środowisko przyrodnicze:	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka mgr inż. Aleksandra Radawiec
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Wojtczuk
komunikacja:	inż. Monika Nasiłowska inż. Kamil Suchożębski

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Smolice i Tymianka oraz części miasta Strykowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XV/144/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Smolice i Tymianka oraz części miasta Strykowa oraz stwierdzając, że 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., 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
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Smolice i Tymianka oraz części miasta Strykowa, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. 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 kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;

- 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy portierni, budynków ochrony mienia, budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, lub wał ziemny obsadzony zielenią,

o docelowej wysokości minimum 10,0 m, tworzące barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej).

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) U – teren usług,
 - d) Uz – teren usług z zielenią,
 - e) US – teren sportu i rekreacji;
 - f) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług,
 - g) IK – teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków,
 - h) R – teren rolniczy,
 - i) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
 - j) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - k) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - l) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej – archeologicznej;
- 7) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 8) rów;
- 9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) R – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz terenów oznaczonych symbolami U, PU, IK;
 - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 5) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
 - 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1PU, z zastrzeżeniem §11 pkt 1;
 - 7) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 402 Zbiornik Stryków oraz nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego nr AZP: 63-53/14, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym i numerem, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy, nadbudowy i remontu, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,

- d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla sportu i rekreacji – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni obiektu,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gospodarstwo rolne,
 - c) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektu,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU, U, Uz, US, PU:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 0–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi więcej niż 15.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 4,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zniesienie strefy ochronnej wraz z wynikającymi z niej ograniczeniami w przypadku przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MNU, 1U, 2PU przy granicy obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego i ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - a) drogi klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami KDG,
 - b) drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - c) drogi klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - d) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW;
- 2) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ścieżek rowerowych, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych i bytowych,
 - c) przy realizacji sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla terenu 2U ustala się obowiązek przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej przed realizacją zabudowy;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,

- c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU;
- 2) 8% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU, U, Uz, US;
- 3) 0,1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IK, R, KDG, KDL, KDD, KDW.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami IK, KDL, KDD.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDG.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi realizowane w budynku o przeznaczeniu podstawowym lub wolno stojące;
- 3) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych jako wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych jako wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 500 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;

- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych jako wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: do 7,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych jako wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 500 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uz** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi z zielenią;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 500 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie – sport i rekreacja;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania portierni, budynków ochrony mienia;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych i magazynowych oraz budowli do wysokości nieprzekraczającej 35,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 4 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 4 000 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IK, 2IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – oczyszczalnia ścieków;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 16,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni netto budynków technicznych oraz budowli do wysokości nieprzekraczającej 35,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3 000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa związana z gospodarstwem rolnym o minimalnej powierzchni użytków rolnych 1,0 ha zlokalizowana w pasie 100 m od drogi lokalnej, dojazdowej lub wewnętrznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze i budowli rolniczych: do 12,0 m,
 - b) ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDG	droga publiczna klasy głównej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2,0 m do 3,4 m	istniejąca droga wojewódzka, w granicach planu znajduje się fragment drogi
2.	2KDG	droga publiczna klasy głównej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15,5 m do 76,2 m	istniejąca droga wojewódzka
3.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,3 m do 29,7 m	projektowane poszerzenie drogi gminnej, w granicach planu znajduje się fragment drogi
4.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 do 7,5 m	projektowane poszerzenie drogi gminnej, w granicach planu znajduje się fragment drogi
5.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 13,8 m do 26,2 m	projektowana droga gminna
6.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 22,0 m	częściowo istniejąca, częściowo projektowana droga gminna
7.	1KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m	droga istniejąca
8.	2KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 11,7 m	droga istniejąca

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 27. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/317/2005 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 września 2005 r., oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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