

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica

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. 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LII/402/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica " 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) rozstrzygnięcie 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 do uchwały Nr LII/402/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica.

§ 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

dojść, dojazdów i miejsc postojowych.

- 8) **powierzchni netto budynku** - rozumie się przez to sumę wszystkich powierzchni kondygnacji netto dla danego budynku;
- 9) **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;
- 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) **strefie zieleni wysokiej** – rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2,0m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.
- 12) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 15) **zieleni otwartej** – rozumie się przez to teren otwarty, zwykle nieurządzony, pokryty zadrzewieniami, o seminaturalnym krajobrazie, bez względu na własność, spełniający wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska.

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 terenu 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 postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty budynków;
- 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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) granica terenu zamkniętego;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) strefa ochrony archeologicznej;
- 9) przeznaczenie terenów;
- 10) strefy zieleni wysokiej;
- 11) rząd drzew liściastych;

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1MW, 2MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 5) 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**;
- 6) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1P, 2P, 3P**;
- 7) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 10)
- 11) tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD**;
- 12) tereny komunikacji – ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs, 12KDxs, 13KDxs**;
- 13) tereny komunikacji – parkingu publicznego, oznaczone symbolami: **1KDp, 2KDp**;
- 14) tereny komunikacji – dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**;
- 15) teren komunikacji kolejowej – teren zamknięty PKP oznaczony symbolem: **TzKK**.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i MW urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy większej niż 2,0 m², w tym słupów reklamowych, za wyjątkiem szyldów,
 - b) reklam świetlnych,
 - c) urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i tablic informacyjnych w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskiej oraz w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - d) urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZO, E,
 - 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) na terenach oznaczonych symbolami P, P/U i U urządzeń reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 12,0 m², z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c.

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

- 1) ustala się nakaz:
 - a) zachowania istniejących drzew oraz uzupełnienie nasadzeń drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowania rowu melioracyjnego R-1 – Cieku spod Rokitnicy, z możliwością jego przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się zakaz: lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami P i P/U oraz z

wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu i inwestycji celu publicznego,

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

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

- 1) dla obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Stryków wskazanego na rysunku planu tj: dworca kolejowego - z początku XX wieku, ul. Batorego 4 ustala się:
 - a) ochronę gabarytu budynku, pierwotnego kształtu dachu, rodzaju materiałów budowlanych/wykończeniowych, wystrój architektoniczny elewacji, stolarka okienna i drzwiowa (materiał, wielkość, podział, kolorystyka), kolorystyka elewacji, stolarka okienna i drzwiowa (materiał wielkość, podział, kolorystyka), kolorystyka elewacji i pokrycia dachowego;
 - b) zachowanie historycznej kompozycji obiektów ze szczególnym uwzględnieniem ww. cech z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych;
 - c) zakaz docieplania budynków od zewnątrz (w celu ochrony wystroju architektonicznego – detalu i materiału elewacji);
 - d) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenie budynków na elewacjach frontowych i eksponowanych w przestrzeni publicznej;
 - e) zakaz zmiany pierwotnego rozplanowania / układu kompozycyjnego obszaru;
- 2) dla obszaru stanowiska archeologicznego AZP 63-53/30 Wola Błędowa Nr 16, stanowisko wielokulturowe wskazanego na rysunku planu ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru działalności;
- 3) strefę ochrony archeologicznej wyznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zamiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

§12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 – wody trzeciorzędowe, 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 terenów oznaczonych symbolami: MN, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 10,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §18 ust. 1 pkt 10
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 10,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 10,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U, zgodnie z §20 ust. 1 pkt 10 i §21 ust. 1 pkt 10,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolami: P, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 10;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN i MN/U:
 - 18m, z wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg, w przypadku zabudowy wolnostojącej,
 - 10m, w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - 6m, w przypadku zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: U i MW: 25m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U i P: 40m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg;
 - 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 terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenach 1KDp, 2KDp, 3MN/U, 2MN/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 6P/U, 1KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 7KDL, 8KDL, 10KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 13KDxs przylegających do terenów komunikacji kolejowej – teren zamknięty PKP, prowadzenie wszelkich robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDG – klasy głównej,
 - b) KDZ – klasy zbiorczej, przy czym do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, pozostawienie drogi krajowej nr 14 na tym odcinku jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - c) KDL – klasy lokalnej,
 - d) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) ciągi pieszo – jezdne: KDxs;
- 3) drogi wewnętrzne: KDW;
- 4) parkingi publiczne: KDp;
- 5) 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;
- 6) 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 ciągów pieszo – jezdnych,
 - c) z przyległych dróg wewnętrznych;
- 7) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz MN/U,
 - b) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolem MW,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni sprzedaży dla funkcji handlowej,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów,
 - f) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej i produkcyjnej,
 - g) 1 miejsce postojowe na każdy teren infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 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 bytowych i 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody
 - i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) 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,
 - k) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - l) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej, paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa, ekogroszek, pellet, drewno lub źródeł energii odnawialnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
 - b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§16. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wiaty,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) 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, bliźniaczej lub szeregowej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,75;
 - 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego – 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°;
 ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 300 m² – dla zabudowy szeregowej,
 przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7 i 8;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6;
 - 13) dla terenu 8MN działki o nr ewid. 276/1-276/5, dla terenu 9MN działki o nr ewid. 126/57-126/60 i 202/1, dla terenu 10MN działka o nr ewid. 126/61, dla terenu 11MN działki o nr ewid. 126/62, 126/63, 126/64 oraz dla terenu 12MN działki 126/66, 126/65, 126/72 nie stanowią odrębnych działek budowlanych, stanowią kontynuację zagospodarowania działek położonych poza granicami opracowania;
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią;
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;

- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - d) lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych,
 - e) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) miejsca postojowe,
 - g) 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 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;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 35%;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,35;
 - 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego - do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 12,0 m,
 - b) budynku gospodarczego – 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: 1500m²; przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7 i 8;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW** dopuszcza się:
- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
 - 2) garaż podziemny lub w kondygnacji parteru;
 - 3) piwnice;
 - 4) 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.

§18. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U** ustala się:

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

- 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 1,20;
 - 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych budowli – do 15,0 m;
 - 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 600 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7 i 8;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.
 - 13) dla terenu 9MN/U działka nr ewid. 534, 126/52, 126/53, 126/54, 126/56, dla terenu 13MN/U działka nr ewid. 274, dla terenu 17MN/U działka nr ewid. 275, dla terenu 18MN/U działka nr ewid. 186/72, nie stanowią odrębnych działek budowlanych, stanowią kontynuację zagospodarowania działek położonych poza granicami opracowania.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U** dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią;
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
 - 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 symbolami: **1U, 2U, 3U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług wymagających ochrony przed hałasem wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki garażowe,
 - c) budynki gospodarczo-garażowe,
 - d) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca postojowe;
 - 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;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki;
 - 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;
 - 11) lokalizację zieleni na terenie 1U i 2U, w strefie zieleni wysokiej oznaczonej na rysunku planu,
 - 12) uwzględniając ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, lokalizację co najmniej

jednego rzędu rodzimych drzew liściastych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 708 na terenie 3U; orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu jako rząd drzew liściastych;

- 13) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 14) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U** 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki garażowe,
 - c) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) dojścia i dojazdy;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług zdrowia i oświaty;
 - b) obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 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, 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;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 3,0;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - b) pozostałych budowli – do 25,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°;ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 4000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną
- 11) lokalizację zieleni w strefie zieleni wysokiej wyznaczonej na rysunku planu,
- 12) uwzględniając ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, lokalizację co najmniej jednego rzędu rodzimych drzew liściastych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 708; orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu jako rząd drzew liściastych;
- 13) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 14) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1P/U** dopuszcza się:
 - 1) łączniki pomiędzy budynkami;
 - 2) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa;
 - 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.

§21. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **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) budynki garażowe,
 - c) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) dojścia i dojazdy;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług zdrowia i oświaty;
 - b) obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 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, 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;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 3,0;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;
 - b) pozostałych budowli – do 25,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - c) dach płaski,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°;ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 4000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną
- 11) lokalizację zieleni w strefie zieleni wysokiej wyznaczonej na rysunku planu,
- 12) w ramach terenu 5P/U skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) uwzględniając ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, lokalizację co najmniej jednego rzędu rodzimych drzew liściastych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 708; orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu jako rząd drzew liściastych;
- 14) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 15) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6;
- 14) dla terenu 5P/U działka o nr ewid. 16/4, obr. Rokitnica nie stanowi odrębnej działki budowlanej, ale stanowi kontynuację zagospodarowania działek sąsiednich położonych na terenie 5P/U.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U**, dopuszcza się:

- 1) łączniki pomiędzy budynkami;
- 2) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa;
- 3) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

- b) miejsca postojowe i parkingi, w tym wielopoziomowe,
- c) dojścia i dojazdy;
- 3) zakaz lokalizacji działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 70% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 3,5;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 30,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - b) pozostałych budowli – do 30,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 11) lokalizację zieleni w strefie zieleni wysokiej wyznaczonej na rysunku planu;
- 12) uwzględniając ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, lokalizację co najmniej jednego rzędu rodzimych drzew liściastych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 708; orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu jako rząd drzew liściastych;
- 13) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 14) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.
- 2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P, 2P, 3P** dopuszcza się:
 - 1) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa;
 - 2) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń otwarta;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: liniowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych - rowów melioracyjnych;
- 2) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.
- 2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 5) maksymalna wysokość:

- a) budynku – do 6,0 m,
- b) pozostałych obiektów budowlanych – do 20,0 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7 i 8;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – parking publiczny;
- 2) nasadzenia zieleni wysokiej w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu, w przypadku parkingu naziemnego;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie dla terenu 1KDp lokalizacji parkingu wielokondygnacyjnego nadziemnego i podziemnego;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 1,8;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) parkingu wielokondygnacyjnego – do 10,0 m,
 - b) pozostałych budowli – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6.

§27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **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, przy czym od 20,0 – 58,0m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§28. 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 istniejącym przebiegiem dróg oznaczonym na rysunku planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDZ – 14,0 – 15,0m,
 - b) dla terenu 2KDZ – 21,0 – 35,0m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§29. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL** 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 3KDL – 16,0 m,
 - b) dla terenów 1KDL, 2KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 8KDL - 15,0 m,
 - c) dla terenu 7KDL – 12,0 – 13,0m,
 - d) dla terenu 9KDL – 15,0 – 20,0m
 - e) dla terenu 10KDL – 15,0 – 39,0m,
 - f) dla terenu 11KDL – 12,0m,
 - g) dla terenu 13KDL – 13,0 - 14,0m,
 - h) dla terenu 12KDL – 15,0 – 30,0m,

- i) dla terenu 14KDL – 13,0 - 51,0m;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§30. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD** 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 7KDD – 15,0 m,
 - b) dla terenów 5KDD, 3KDD, 4KDD - 12,0 m,
 - c) dla terenu 13KDD – 12,0 – 16,0m,
 - d) dla terenu 9KDD – 10,0 – 33,0m,
 - e) dla terenów 14KDD – 10,0 - 12,0m,
 - f) dla terenów 6KDD, 8KDD, 12KDD, 2KDD – 10,0m,
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) w ramach terenu 7KDD skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenów 6KDD, 7KDD, 12KDD, 7KDD, 3KDD, 4KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§31. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs, 12KDxs, 13KDxs, 14KDxs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącym przebiegiem dróg oznaczonym na rysunku planu przy czym:
 - a) dla terenów 1KDxs, 2KDxs, 5KDxs, 6KDxs – 8,0 m,
 - b) dla terenów 3KDxs, 7KDxs, 10KDxs - 8,0 – 10,0m,
 - c) dla terenu 4KDxs - 7,0m,
 - d) dla terenów 8KDxs, 9 KDxs – 10,0m,
 - e) dla terenu 11KDxs - 7,0 – 14,0m,
 - f) dla terenu 12KDxs - 7,0m,
 - g) dla terenu 13KDxs - 4,0 – 10,0m,
- 3) dla terenów 1KDxs, 2KDxs lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW - 8,0 m,
 - b) dla terenów 4KDW, 5KDW – 6,0 m,
 - c) dla terenu 6KDW – 10,0 m
- 3) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 5KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§33. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczony symbolem **TzKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zamknięty komunikacji kolejowej, dworzec kolejowy, perony kolejowe
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) budynki administracyjne, techniczne i gospodarce służące obsłudze kolei,
 - c) miejsca postojowe, w tym parkingi w zieleni,
 - d) dojścia i dojazdy;

- 3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,001 – maksymalna 0,2;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku – do 9,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 25,0 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;przy czym ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) lokalizację jednopoziomowych przejazdów kolejowo – drogowych linii kolejowej Zgierz – Łowicz z drogą powiatową nr 5110E i drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

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

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

§35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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