Wersja 3.1 – 11.08.2026
do konsultacji

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczącego obszaru części wsi Gozdów, Zelgoszcz i Dobra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/222/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczącego obszaru części wsi Gozdów, Zelgoszcz i Dobra oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków, przyjętego uchwałą Nr LXXXII/715/2024 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2024 r., Rada Miejska w Strykowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczący obszaru części wsi Gozdów, Zelgoszcz i Dobra, zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
2) rysunków planu sporządzonych w skali 1:2000, stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały;
4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Granice obszarów objętych planem, ustalone w uchwale Nr XXVI/222/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 grudnia 2025 r., oznaczono na rysunkach 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
3) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste gatunków rodzimych, nieinwazyjnych, posadzone w zwartym szpalerze;
4) **działkach, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych** – należy przez to rozumieć działki, które dla realizacji inwestycji budowlanych (odpowiednio do rodzaju inwestycji) wymagają zapewnienia dostępu do drogi publicznej odpowiedniego do ich przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej;
5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi, w tym obejmującą funkcje: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji, a także urządzenia budowlane związane z tą działalnością.

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

1) granica obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) zieleń izolacyjna;
5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
6) działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych;
7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
8) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
   a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   b) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
   c) **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
   d) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
   e) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
   f) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej.

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

Rozdział 2
Ustalenia dla całości obszarów objętych planem

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

1) kształtowanie zabudowy na obszarach objętych planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
2) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 4;
4) dopuszczenie zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach niespełniających wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu,
   b) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych;
5) w pasach zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunkach planu:
   a) zachowanie istniejących drzew i krzewów,
   b) stosowanie do nowych nasadzeń wyłącznie gatunków rodzimych, nieinwazyjnych,
   c) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, przepustów, sieci i urządzeń 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 rysunkach planu symbolami:
   a) MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MNW-U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem zabudowy systemami fotowoltaicznymi, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszarów objętych planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 402 Zbiornik Stryków oraz 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez obowiązek uwzględnienia ustaleń §11 określonych dla strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym – tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 1KDD, 2KR, 1RZM znajdują się w granicach strefy B krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego o kodzie 10-318.82-132 – Kulminacja Wzniesień Łódzkich.

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

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu,
   b) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z rysunkami planu,
   c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 12,0 m;
3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PEF, 2PEF i 4PEF określa się działki, które bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działek budowlanych.

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

1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) minimalną powierzchnię 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, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

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

1) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczoną na rysunkach planu, o zasięgu 7,5 m od osi linii, w której zakazuje się:
   a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
   b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m, z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
2) ograniczenia pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ograniczenia nie obowiązują.

§ 12. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej.

§ 13. W zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów ustala się nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, szarości, brązu lub czerwieni z wykorzystaniem faktur matowych nie powodujących odbłysków.

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

1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez przyległe drogi publiczne i wewnętrzne położone poza granicami obszarów objętych planem;
2) układ komunikacyjny, który tworzy komunikacja drogowa wewnętrzna, oznaczona na rysunkach planu symbolem KR oraz droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;
3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
4) minimalną szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m;
5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
   a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
      – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
      – dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usługowej;
   b) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
      – 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 3 – 15,
      – 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
      – 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
      – 1 na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
   c) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa.

§ 15. 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) dopuszczenie budowy obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
   a) w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej publicznej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,

b) w terenie przeznaczonym pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy,
c) poza terenami, o których mowa w lit. a i b, pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych; wymogu nie stosuje się dla lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w wyznaczonej strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – warunki lokalizacji zgodnie z ustaleniami pkt 7 lit. a;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz studni,
b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarach objętych planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
a) odprowadzenie ścieków do projektowanej i istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej,
c) zakaz wyprowadzania wód opadowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) lokalizację napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wyłącznie w wyznaczonej strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
b) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu; dla lokalizacji stacji nie stosuje się wymogów wynikających z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
d) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. f,
f) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni za wyjątkiem mikroinstalacji;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
a) ogrzewanie budynków z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej oraz ze źródeł indywidualnych, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni za wyjątkiem mikroinstalacji;

9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odpadów.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

1) 15% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem PEF;
2) 8% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MNW, MNW-U, RZM;
3) 0,01% dla pozostałych terenów.

§ 17. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami:

1) PEF – związany z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
2) KDD – związany z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie wydzielania gruntów pod drogi publiczne, budowy, utrzymywania oraz wykonywania robót budowlanych tych dróg.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontu, zgodnie z pkt 4;
3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      – dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
      – dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze oraz budowli rolniczych związanych z gospodarstwem rolnym: 12,0 m,
      – dla pozostałych budynków gospodarczych i garaży: 5,0 m,
   f) ukształtowanie głównych połaci dachowych budynków:
      – budynków mieszkalnych: dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia do 45°,
      – budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze oraz budowli rolniczych: dachy płaskie, jedno-, dwu- i czterospadowe o kącie nachylenia do 45°,
   g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1500 m²;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
7) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z § 14 pkt 4.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1MNW-U** i **2MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontu, zgodnie z pkt 5;
3) wyklucza się przeznaczenie usług handlu wielkopowierzchniowego;
4) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      – dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10,0 m,
      – dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze oraz budowli rolniczych związanych z gospodarstwem rolnym: 12,0 m,
      – dla pozostałych budynków gospodarczych i garaży: 5,0 m,
   f) ukształtowanie głównych połaci dachowych budynków:
      – budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia do 45°,
      – budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze oraz budowli rolniczych: dachy płaskie, jedno-, dwu- i czterospadowe o kącie nachylenia do 45°,
   g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 5 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1500 m²;
7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
8) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z § 14 pkt 4.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1PEF**, **2PEF**, **3PEF**, **4PEF**, **5PEF**, **6PEF**, **7PEF** i **8PEF** ustala się:

1) przeznaczenie – elektrownie słoneczne;
2) dopuszczenie lokalizowania zgodnie z przepisami odrębnymi:
   a) magazynów energii wytworzonej w urządzeniach fotowoltaicznych zlokalizowanych w granicach obszarów objętych planem,
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   c) dojść i dojazdów;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF – 20% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF i 8PEF – 15% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7PEF – 25% powierzchni działki budowlanej;

b) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkami planu;
c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 5000 m²;
5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m²,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
6) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z rysunkami planu, zgodnie z § 14 pkt 4.

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

1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 3,0 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1KR** i **2KR** ustala się:

1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu: 6,0 m – drogi projektowane.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie uzupełniające – grunty orne oraz uprawy;
3) dopuszczenie lokalizowania zgodnie z przepisami odrębnymi:
a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
b) dojść, dojazdów,
c) urządzeń melioracji wodnych;
4) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze oraz budowli rolniczych: 12,0 m,

f) ukształtowanie głównych połaci dachowych budynków:
- budynków mieszkalnych: dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia do 45°,

– budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, garaży na maszyny rolnicze oraz budowli rolniczych: dachy płaskie, jedno-, dwu- i czterospadowe o kącie nachylenia do 45°,

g) 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 3000 m²,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
7) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z § 14 pkt 4.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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