

**UCHWAŁA NR LIV/388/2006  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

**z dnia 30 czerwca 2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Kiełmina  
– Kłęk w gminie Stryków.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz art. 14 pkt. 8, art. 15 ust. 1 i 2 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 i z 2004 r. Nr 6, poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Strykowie uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Kiełmina – Kłęk w gminie Stryków, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca projektowanej drogi dojazdowej;
- 2) od północy – południowa linia rozgraniczająca drogi powiatowej nr 5129E;
- 3) od wschodu – wschodnia linia rozgraniczająca projektowanej drogi dojazdowej;
- 4) od południa – południowa granica działek nr ew. 342/3, 342/4, 342/5;

określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu), stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4.

4. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta – gminy Stryków uchwalonego Uchwałą Nr LIV /387/2006 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 czerwca 2006 r.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach określonych na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolami literowymi;
- 5) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni;
- 7) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do górnej płaszczyzny attyki (niewysokiej ścianki zakrywającej dach) lub w przypadku jej braku, do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową łącznie z grubością izolacji cieplnej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę urządzeń technicznych;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne, lub fragmenty zabudowy z wytworzoną warstwą gleby, pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnią trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 9) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w przepisach dotyczących określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 10) strefie ochronnej od sieci uzbrojenia – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu.

**§ 3.** 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść uchwały, są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku, a także zasady ich uzbrojenia.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) istniejące granice działek do zachowania;
- 4) istniejące granice działek do likwidacji;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) istniejące budynki mieszkalne do adaptacji;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) drzewostan parkowy do pielęgnacji i przebudowy;
- 9) szpalery i aleje drzew do zachowania;

- 10) dawne polany widokowe obramowane grupami drzew wskazane do odtworzenia;
- 11) układ wodny do renowacji;
- 12) pojedyncze drzewa, szpalery wskazane do zachowania;
- 13) klasyfikacja dróg publicznych;
- 14) klasyfikacja dróg wewnętrznych;
- 15) strefa ochronna od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz linii napowietrznej 15kV;

pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter orientacyjny.

**§ 4.** Plan ustala następujące zasady w zakresie ochrony wartości przyrodniczych:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru objętego planem na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zgodne z ogólnymi zasadami określonymi w Rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego i Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. (publik. w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 27 z dnia 31.12.1996 r.), ustanawiającym Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich oraz Rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego Nr 5/2003 z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (publik. w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z dnia 21 sierpnia 2003 r. Nr 231, poz. 2162) i obwieszczeniu Wojewody Łódzkiego z dnia 25 września 2003 r. o sprostowaniu błędów (publik. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 271, poz. 2369);
- 2) ustala się obowiązek ochrony walorów środowiska przyrodniczego, krajobrazowych poprzez:
  - a) określenie zasad gospodarki szatą roślinną w parku pozostałym z dawnego założenia pałacowo – parkowego Hertzów w Klęku,
  - b) pełną ochronę drzew zlokalizowanych w ww. parku posiadających status pomnika przyrody oraz wskazanych do objęcia statusem pomnika przyrody ze względu na walory pomnikowe,
  - c) ochronę ciągu ekologicznego – strefy źródłowej jednego z lewobrzeżnych dopływów rzeki Moszczenicy wraz z układem wodnym wschodzącym w skład założenia pałacowo – parkowego Hertzów,
  - d) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej – zadrzewień z dopuszczeniem wycinania drzew w przypadku drzew suchych, bez szans na właściwy rozwój lub zagrażających bezpieczeństwu.

**§ 5.** Plan ustala następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) określenie zakresu rewaloryzacji oraz zasad zagospodarowania dla historycznego założenia pałacowo – parkowego Hertzów w Klęku znajdującego się w ewidencji zabytków;
- 2) obowiązek prowadzenia działań realizacyjnych w zakresie rewaloryzacji założenia parkowego w oparciu o uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody projekt zagospodarowania terenu określający zakres prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 3) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody planowanych wycinek drzew;
- 4) strefę ochrony archeologicznej obejmującej obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych o zasięgu obejmującym cały obszar objęty planem;

- 5) obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora nadzoru archeologicznego przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi;
- 6) obowiązek wystąpienia o wydanie pozwolenia dla przeprowadzenia nadzoru archeologicznego do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji;  
w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych, wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczać, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) przy wszystkich inwestycjach liniowych wymagających prac ziemnych w obszarze objętym planem należy przeprowadzić nadzór archeologiczny.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 6.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) na terenach oznaczonych symbolem **RM/MN** ustala się:

a) przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa zagrodowa z obiektami towarzyszącymi oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- dopuszcza się lokalizację usług i prowadzenie działalności gospodarczej związanej

z rolnictwem lub stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej (związane z zaopatrzeniem lub bytowaniem mieszkańców) o uciążliwości niewykraczającej poza granice lokalu,

- wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia obsługi technicznej,
- dopuszcza się zalesienia i zadrzewienia,

b) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- dopuszcza się scalanie sąsiednich działek,
- dopuszcza się wyłącznie podziały dla regulacji stanów prawnych oraz służące poprawie funkcjonowania istniejącego zagospodarowania, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, za wyjątkiem:
  - wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji stacji trafo,

c) warunki zagospodarowania działek:

- dopuszcza się jako maksymalną powierzchnię zabudowy 20% powierzchni działki ale łączną powierzchnię zabudowy nie większą niż 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z obiektami towarzyszącymi, 350 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- obowiązuje minimum 60% powierzchni działki jako powierzchnie biologicznie czynna,
  - obowiązuje strefa ochronna od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 300 w odległości 20,0 m od osi na każdą ze stron, wyznaczona na rysunku planu w ramach której zakazuje się lokalizacji zabudowy, w odległości 5,0 m od osi na każdą stronę obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń,
  - obowiązuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii energetycznej 15kV wyznaczona na rysunku planu, w ramach której obowiązuje zakaz zabudowy,
  - obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż dróg i ciągów pieszo – jezdnych – sytuowanych w linii rozgraniczającej drogi, ciągu – ujednoliconych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość 2,0 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
  - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - obowiązują zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustalone w Rozdziale I, § 5, pkt. od 4 do 7,
- d) warunki dla istniejącej zabudowy:
- obowiązuje adaptacja zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy oraz przy spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w pkt.1 lit. c,
  - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków gospodarczych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy oraz przy spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w pkt.1 lit. c,
- e) warunki dla projektowanej zabudowy:
- dla nowych budynków mieszkalnych obowiązują:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji – budynek parterowy z poddaszem użytkowym,
    - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°; obowiązuje stosowanie kolorystyki neutralnej, ułatwiającej wtapianie zabudowy w krajobraz,
    - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech: różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
    - kolorystyka elewacji zewnętrznych niejaskrawa, pastelowa np. w kolorach beżu, brązu, żółci oraz bieli, szarości itp.,
    - zakaz stosowania tralek i „tłuczonej porcelany” oraz okładzin winylowych typu „siding” przy wykańczaniu budynków,

- forma architektoniczna nawiązująca do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa oraz do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka, detalowanie) w celu stworzenia jednorodnego zespołu urbanistyczno – architektonicznego,
  - wkomponowanie budynków w otaczający krajobraz,
  - lokalizacja garaży i zabudowy gospodarczej wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nią związanych,
  - dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowy gospodarczej (w tym inwentarsko – składowej) jako niezwiązanych z budynkiem mieszkalnym z zaleceniem sytuowania w granicy działki sąsiada oraz zblokowania z zabudową o podobnym przeznaczeniu i gabarytach usytuowaną na działce sąsiada,
  - dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowy gospodarczej jako obiektów jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego; maksymalna powierzchnia zabudowy – na 1 stanowisko postojowe – 25 m<sup>2</sup>, na dwa stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup> (maksymalna wysokość 3,8 m), budynku gospodarczego z wyłączeniem budynku inwentarsko – składowego – 40 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego; bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną,
  - budynki o różnych funkcjach wchodzące w skład gospodarstwa rolnego winny stanowić zespół o cechach nawiązujących do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa pod względem sposobu zagospodarowania działki, architektury i użytych materiałów budowlanych,
- f) obsługa komunikacyjna:
- obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z1/2 lub drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D1/2;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** ustala się:

a) przeznaczenie terenów:

- zabudowę rezydencjonalną w formie samodzielnych willi, rezydencji jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- dopuszcza się usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu,
- wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu) zarówno w budynkach jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia obsługi technicznej,
- dopuszcza się zalesienia i zadrzewienia, terenowe urządzenia sportowe,

b) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- dopuszcza się scalanie pojedynczych działek w ramach terenu,

- dopuszcza się zmianę podziałów na działki wrysowanych na rysunku planu pod warunkiem, że każda działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
    - minimalna powierzchnia będzie wynosić 4000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu wzdłuż drogi publicznej lub ciągu pieszo – jezdnego będzie wynosić 40,0 m,
    - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
    - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D lub ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Y lub KDW-Y,
    - warunki dotyczące minimalnej powierzchni i szerokości frontu działki nie dotyczą działki wydzielonej dla lokalizacji trafostacji,
  - dla działek nr ew.: 342/5, 342/6, 342/7, 342/8, 342/12 i 342/14 stanowiących jedną nieruchomość ustala się:
    - dopuszcza się wydzielenie wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości 6,0 m łączącego się z ciągiem oznaczonym na rysunku planu symbolem 9KDW-Y oraz działki budowlanej o minimalnej powierzchni 4000 m<sup>2</sup> obsługiwanej przez ww. ciąg,
- c) warunki zagospodarowania działek:
- dopuszcza się 20% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy, ale łączną powierzchnię zabudowy nie większą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - obowiązuje minimum 70% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - w ramach zagospodarowania obowiązuje w maksymalnym stopniu zachowanie istniejącej zieleni wysokiej – zadrzewień, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; dopuszcza się wycinanie drzew, oprócz wartościowych gatunków, wyłącznie dla realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu,
  - obowiązuje strefa ochronna od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 300 w odległości 20,0 m od osi na każdą ze stron, wyznaczona na rysunku planu w ramach której zakazuje się lokalizacji zabudowy; w odległości 5,0 m od osi na każdą stronę obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń,
  - obowiązuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, wyznaczonej na rysunku planu, w ramach której obowiązuje zakaz zabudowy,
  - obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż dróg i ciągów pieszo – jezdnych – sytuowanych w linii rozgraniczającej drogi, ciągu – ujednoczonych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość 2,0 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,

- obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - obowiązują zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustalone w Rozdziale I, § 5, pkt. od 4 do 7,
- d) warunki dla istniejącej zabudowy:
- obowiązuje adaptacja zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy oraz przy spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w pkt.2 lit. d,
  - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i letniskowych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy oraz przy spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w pkt. 2 lit d,
- e) warunki dla projektowanej zabudowy:
- obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji – budynek parterowy z poddaszem użytkowym,
    - dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°; obowiązuje stosowanie kolorystyki neutralnej, ułatwiającej wtapianie zabudowy w krajobraz,
    - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
    - kolorystyka elewacji zewnętrznych niejaskrawa, pastelowa np. w kolorach beżu, brązu, żółci oraz bieli, szarości itp.,
    - lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej wyłącznie dla działek o powierzchni powyżej 4000 m<sup>2</sup>, wówczas gdy lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych nie wymaga wycinki istniejących drzew,
    - dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o maksymalnej wysokości 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy; materiały wykończeniowe, kształt dachu, kolorystyka winny nawiązywać do budynku mieszkalnego,
    - zakaz realizacji budynków i obiektów tymczasowych (za wyjątkiem altan ogrodowych),
- f) obsługa komunikacyjna:
- obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z1/2 dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu



symbolami: 2KD-D1/2, 3KD-D1/2, ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KD-Y, 5KD-Y, 6KD-Y oraz wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDW-Y, 8KDW-Y, 9KDW-Y;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

a) przeznaczenie terenu:

- park pozostały z dawnego założenia pałacowo – parkowego Hertzów wraz z układem wodnym wpisany do ewidencji zabytków jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym związanymi z ochroną terenu, usytuowane poza zasięgiem parku,
- dopuszcza się urządzenie terenu poza zasięgiem parku w formie zieleni, terenowych urządzeń sportowych,

b) warunki podziału nieruchomości:

- zachowuje się istniejące granice,

c) warunki zagospodarowania terenu:

- obowiązuje zachowanie parku pozostałego z dawnego założenia pałacowo – parkowego Hertzów wraz z układem wodnym z obowiązkiem przeprowadzenia jego rewitalizacji,
- program rewitalizacji historycznego założenia winien obejmować:
  - utrwalenie granic założenia ogrodzeniem lub zbrojonym żywopłotem np.: z grabu oraz głogu lub ałyczy,
  - prowadzoną etapowo renowację zieleni parkowej,
  - renowację układu wodnego obejmującą: odtworzenie systemu stawów stanowiącego dawną oś kompozycyjną założenia parkowego; zaleca się włączenie terenu z najwyższym stawem (obecnie fragment działki nr ew. 297/2) do parku, tak aby zespół stawów wraz z obszarem źródłowym lewobrzeżnego dopływu rzeki Moszczenicy tworzył integralną całość,
- obowiązuje systematyczna, kompleksowa pielęgnacja parkowej zieleni wysokiej i niskiej obejmująca:
  - w pierwszej kolejności usunięcie drzew suchych i zasychających oraz zagrażających bezpieczeństwu,
  - w dalszej kolejności:
    - rozgęszczenie drzewostanu poprzez usunięcie osobników bez szans na właściwy rozwój,
    - prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, leczniczych w stosunku do starodrzewu obejmujące: cięcia sanitarne, zabezpieczenie ran i ubytków stałych i świeżych,
    - stopniową przebudowę drzewostanów parkowych, zwłaszcza w części wschodniej, w tym usuwanie gatunków przedplonowych, przypadkowych

i wprowadzanie gatunków szlachetnych w oparciu o projekt renowacji zieleni,

- pełną ochronę pomników przyrody oraz drzew o walorach pomnikowych proponowanych do objęcia statusem pomnika przyrody,
- dla niżej wymienionych drzew posiadających status pomnika przyrody, oznaczonych na rysunku planu:
  - 7 dębów szypułkowych posiadających następujące numery w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody: 176, 177, 178, 179, 475, 476, 477,
  - 1 lipy drobnolistnej – posiadającej numer 330 w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,

obowiązuje zakaz:

- wycinania, niszczenia lub uszkodzenia drzew,
- zanieczyszczenia terenu wokół drzew, wzniesienia ognisk,
- wykonywania robót ziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zabiegi pielęgnacyjne oraz prace wykonywane w pobliżu drzew winny być każdorazowo uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- dla niżej wymienionych drzew o walorach pomnikowych zlokalizowanych w parku:
  - 1 sosna czarna o obwodzie pnia 223 cm,
  - 1 sosna wejmutka o obwodzie pnia 200 cm,
  - 3 lipy drobnolistne o obwodach pni: 328 cm, 333 cm, 338 cm,
  - 1 klon zwyczajny o obwodzie pnia 228 cm,

do czasu objęcia ich statusem pomnika przyrody obowiązuje ich ochrona i zakaz likwidacji oraz zakaz działań w ich bezpośrednim sąsiedztwie mogących mieć na nie niekorzystny wpływ,

- obowiązuje strefa ochronna od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 300 w odległości 20,0 m od osi na każdą ze stron, wyznaczona na rysunku planu; w odległości 5,0 m od osi na każdą stronę obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń,
- obowiązuje realizacja ogrodzenia ażurowego, z dopuszczeniem zbrojonego żywopłotu, sytuowanego w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych; maksymalna wysokość 2,3 m,
- obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- obowiązują zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustalone w Rozdziale I, § 5, pkt. od 2 do 7,

d) warunki dla projektowej zabudowy:

- obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji – budynek piętrowy z poddaszem użytkowym,

- łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 1800 m<sup>2</sup>,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°; obowiązuje stosowanie kolorystyki neutralnej, ułatwiającej wtapianie zabudowy w krajobraz,
- realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech: różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
- kolorystyka elewacji zewnętrznych niejaskrawa, pastelowa np. w kolorach beżu, brązu, żółci oraz bieli, szarości itp.,
- dopuszcza się lokalizowanie garaży, obiektów gospodarczych, związanych z ochroną jedynie jako jednokondygnacyjnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o maksymalnej wysokości 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy; materiały wykończeniowe, kształt dachu, kolorystyką winny nawiązywać do budynku mieszkalnego,
- zakaz realizacji budynków i obiektów tymczasowych (za wyjątkiem altan ogrodowych),

e) obsługa komunikacyjna:

- obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z1/2 (miejsce lokalizacji wjazdów na teren ma charakter orientacyjny);

4) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

a) przeznaczenie terenu:

- zieleń naturalna (łąki, pastwiska) w ramach obniżenia dolinnego lewobrzeżnego dopływu rzeki Moszczenicy z zachowaniem istniejących zadrzewień jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz zalesienie, zadrzewienie i zakrzewienie, pod warunkiem, że nie naruszają one warunków środowiska naturalnego, a zwłaszcza stosunków wodno – gruntowych,

b) warunki zagospodarowania:

- obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- zakaz naruszania istniejącego ukształtowania terenu,
- zakaz wycinania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, oprócz przypadków: bezpośredniego zagrożenia i pod warunkiem nie naruszenia istniejącego ekosystemu,
- obowiązuje strefa ochronna od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 300 w odległości 20,0 m od osi na każdą ze stron wyznaczona na rysunku planu; w odległości 5,0 m od osi na każdą stronę obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie układu komunikacyjnego:

1) dla dróg wyszczególnionych na rysunku planu ustala się:

a) dla drogi powiatowej nr 5129E oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z1/2:

- południową linię rozgraniczającą,

b) dla dróg dojazdowych (KD-D):

- oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-D1/2:
  - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 m,
  - szerokość jezdni – 5,0 m,
- oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D1/2:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - szerokość jezdni – 6,0 m,
- c) dla ciągów pieszo – jezdnych (KD-Y):
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KD-Y:
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 13,0 m,
    - obowiązek zachowania istniejącego szpaleru drzew,
  - oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KD-Y, 6KD-Y:
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0m,
    - zakończenie placem manewrowym,
- d) dla wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych (KDW-Y):
  - oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDW-Y, 8KDW-Y, 9KDW-Y:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 – 8,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- e) w obrębie linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-D1/2, ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-Y oraz wewnętrznych ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW-Y zakazuje się realizacji urządzeń budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz stacji transformatorowych; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań, określonych w odrębnych przepisach, dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
- f) obowiązują zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustalone w Rozdziale I, § 5, pkt. 7.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) z istniejącego wodociągu gminnego  $\varnothing$  110 mm we wsi Dobra, ułożonego w drodze powiatowej nr 5129E oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z1/2 poprzez jego rozbudowę,
  - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej winny być uwzględnione wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizacja hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
  - a) do czasu wyposażenia obszaru w sieć gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowo – gospodarczych w zbiornikach bezodpływowych, zlokalizowanych w ramach nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia ich wywozu do stacji zlewnej ścieków na terenie gminnej oczyszczalni ścieków,

- b) docelowo ustala się wyposażenie obszaru w system zbiorczej kanalizacji sanitarnej w układzie z przepompownią, z podłączeniem do istniejącej sieci kanalizacyjnej wsi Dobra ustala się obowiązek podłączenia nieruchomości do gminnej sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - a) odwodnienie powierzchniowe i odprowadzanie wód opadowych częściowo do gruntu przez infiltrację powierzchniową i częściowo do istniejącego cieku lewobrzeżnego dopływu Moszczenicy,
  - b) jakość ścieków deszczowych odprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi powinna spełniać wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
  - a) rozbudowa sieci oraz budowa urządzeń elektroenergetycznych prowadzonych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
  - b) budowa liniowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych jako sieci doziemnej,
  - c) lokalizację stacji trafo poza liniami rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnym poprzez lokalne wbudowane źródła ciepła,
  - b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
  - c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisje zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie telekomunikacji:
  - a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci istniejącej,
  - b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - c) zapewnienie łączności telefonicznej (kablowej) dla celów przeciwpożarowych i do wykorzystania w sytuacji kryzysowej;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) gromadzenie nieczystości stałych w pojemnikach usytuowanych na poszczególnych nieruchomościach oraz ich usuwanie w ramach gminnego systemu oczyszczania.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 9.** Określa się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492 z późniejszymi zmianami):

1) dla terenów oznaczonych symbolem RM/MN

– 1%;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MR – 1%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: ZP, ZN, KD-Z1/2, KD-D1/2, KD-Y, KDW-Y – 0%.

**§ 10.** Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi Kielmina – Klęk, zatwierdzonej Uchwałą Nr XLIX/358/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 r.

**§ 11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta – Gminy Stryków.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Strykowie

Paweł Kasica