

**UCHWAŁA NR LXII/530/2022  
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 24 listopada 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków  
na obszarze części wsi Dobra, Michałówek i Sosnowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), w związku z Uchwałą nr XLIII/397/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek i Sosnowiec, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek i Sosnowiec, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Plan dotyczy obszaru, którego granice określono w Uchwale Nr XLIII/397/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek i Sosnowiec.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

**§ 4.** Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U i 2P/U;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KDGP;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem 1KDG, 2KDG i 3KDG;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

**§ 5. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem budynków portierni, budynków ochrony lub urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;
- 3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniżej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność niebędącą produkcją, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności i podmiotów gospodarczych;
- 6) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym pomieszczenia biurowe i socjalne, obiekty i urządzenia technologiczne oraz inne pomieszczenia, obiekty budowlane i urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo – składową;
- 7) obiektach i urządzeniach technologicznych - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, takie jak maszty, dźwigi, suwnice, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjnych lub technologicznych oraz inne obiekty, instalacje lub urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową niebędące budynkami.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu, znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

5. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

6. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunek minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej lub dokonania podziału po linii rozgraniczającej.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi;
- 3) prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeżeli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa.

3. Dla istniejącej zabudowy na terenie 2P/U, do czasu jej wyburzenia, ustala się ochronę akustyczną, jak dla zabudowy zagrodowej.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

6. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

### **Rozdział 4** **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

### **Rozdział 5** **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 9. 1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynoszących 7,5 metra od osi linii.

2. W przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ograniczenia dotyczące stref ochronnych nie obowiązują.

3. Na rysunku planu oznaczono istniejące gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 0,5 metra od osi gazociągu w obu kierunkach.

4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu w strefach kontrolowanych gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania.

## Rozdział 6

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P/U**, **2P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów **1P/U**, **2P/U** ustala się możliwość lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, stacji paliw, wiat, budynków garażowych i gospodarczych, urzędzeń budowlanych, urzędzeń wodnych, dróg wewnętrznych, parkingów, urzędzeń infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów **1P/U** i **2P/U** ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) usług zdrowia i oświaty;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków portierni lub budynków ochrony o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą lub granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) dopuszcza się stosowanie łączników pomiędzy budynkami;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 6 – 10%;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na terenie **2P/U** – 30%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 60%;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na terenie **2P/U** – 40%;
- 9) intensywność zabudowy od 0,1 do 3,0 z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) intensywność zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na terenie **2P/U** od 0,05 do 0,8;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 12, 13, 14 – 20 m;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na terenie **2P/U** – 12 m;
- 13) maksymalna wysokość urzędzeń i obiektów związanych z technologią produkcji – 25 m;
- 14) jeżeli wynika to z potrzeb technologicznych dopuszcza się możliwość lokalizacji części budynków produkcyjnych lub magazynowych o wysokości nie przekraczającej 25 m, jednak ich powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni zabudowy wszystkich budynków produkcyjnych i magazynowych zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 15) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu na terenie **2P/U** ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1P/U** za pomocą terenów **1KDL**, **1KDD** lub poprzez istniejącą drogę publiczną bezpośrednio graniczącą z obszarem planu.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **2P/U** za pomocą terenów **1KDL** lub **1KDD**.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDGP** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dopuszcza się lokalizację urzędzeń infrastruktury technicznej oraz urzędzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG**, **2KDG**, **3KDG** ustala się przeznaczenie jako teren dróg publicznych klasy głównej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

§ 15. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar planu w postaci terenów oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDD.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDL oraz poprzez istniejące drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KDGP o szerokości zmiennej od 5,3 m do 36,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiący poszerzenie istniejącej drogi krajowej.

4. Ustala się tereny drogi publicznej klasy głównej stanowiące poszerzenie istniejącej drogi publicznej:

- 1) teren 1KDG w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDG o szerokości zmiennej od 0,0 m do 5,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDG o szerokości zmiennej od 12,1 m do 14,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 11,7 m do 64,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
  - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa budynku jest większa niż 400 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) dla budynków o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie;
- 4) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 16. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2 kW.

13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

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

§ 17. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania wynikającej z tego opłaty.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strykowie

**Paweł Kasica**

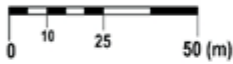




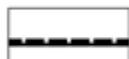


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA NA OBSZARZE CZĘŚCI WSI DOBRA, I

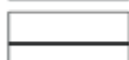
SKALA 1:1 000



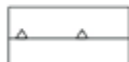
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII  
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

6

ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOLY PRZEZNACZENIA TERENU

P/U

TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW  
ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

KDGP

TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO

KDG

TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ

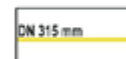
KDL

TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

KDD

TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE



ISTNIEJĄCY GAZOC



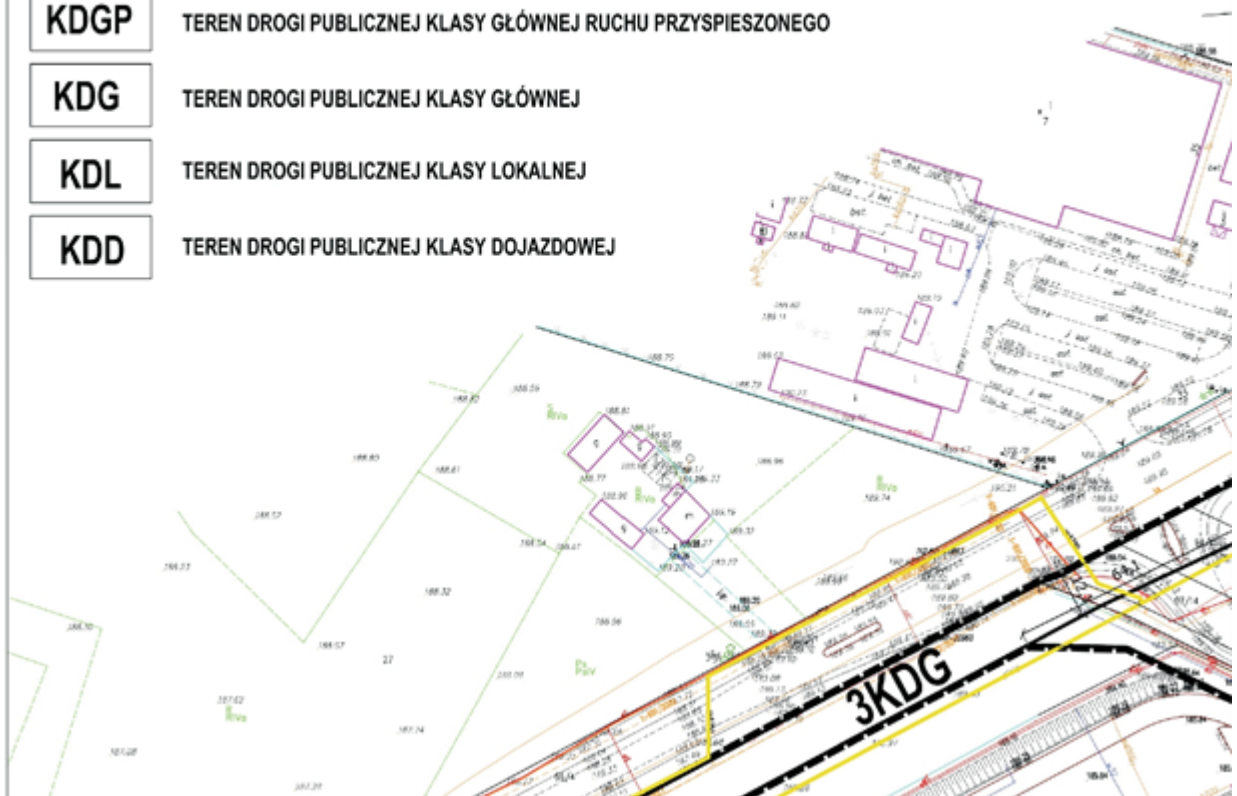
OŚ NAPOWIETRZNE



GRUNTY ZMELIORO



UJĘCIE WÓD PODZI



# WANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW , MICHAŁÓWEK I SOSNOWIEC

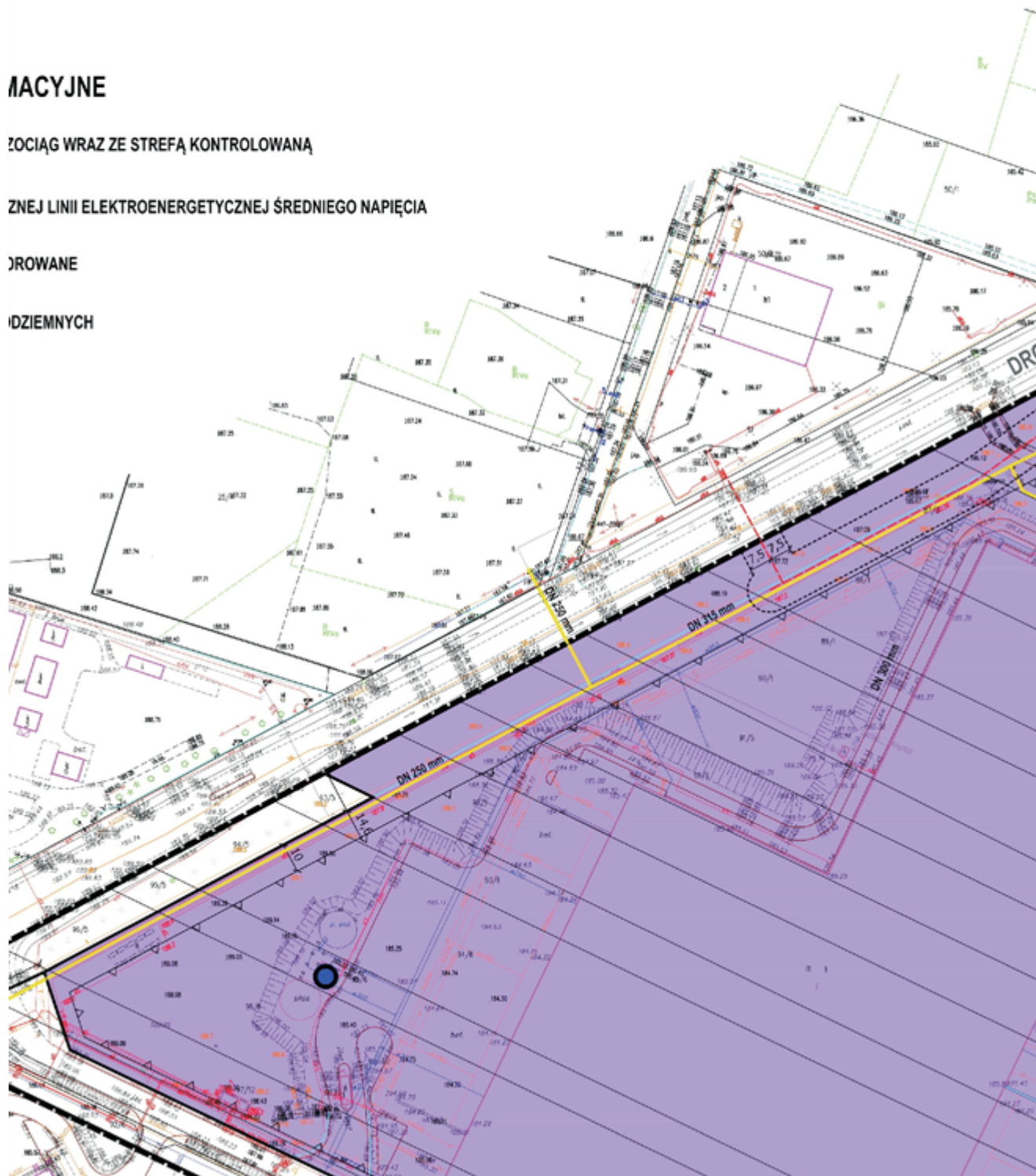
MACYJNE

ZIEMI WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

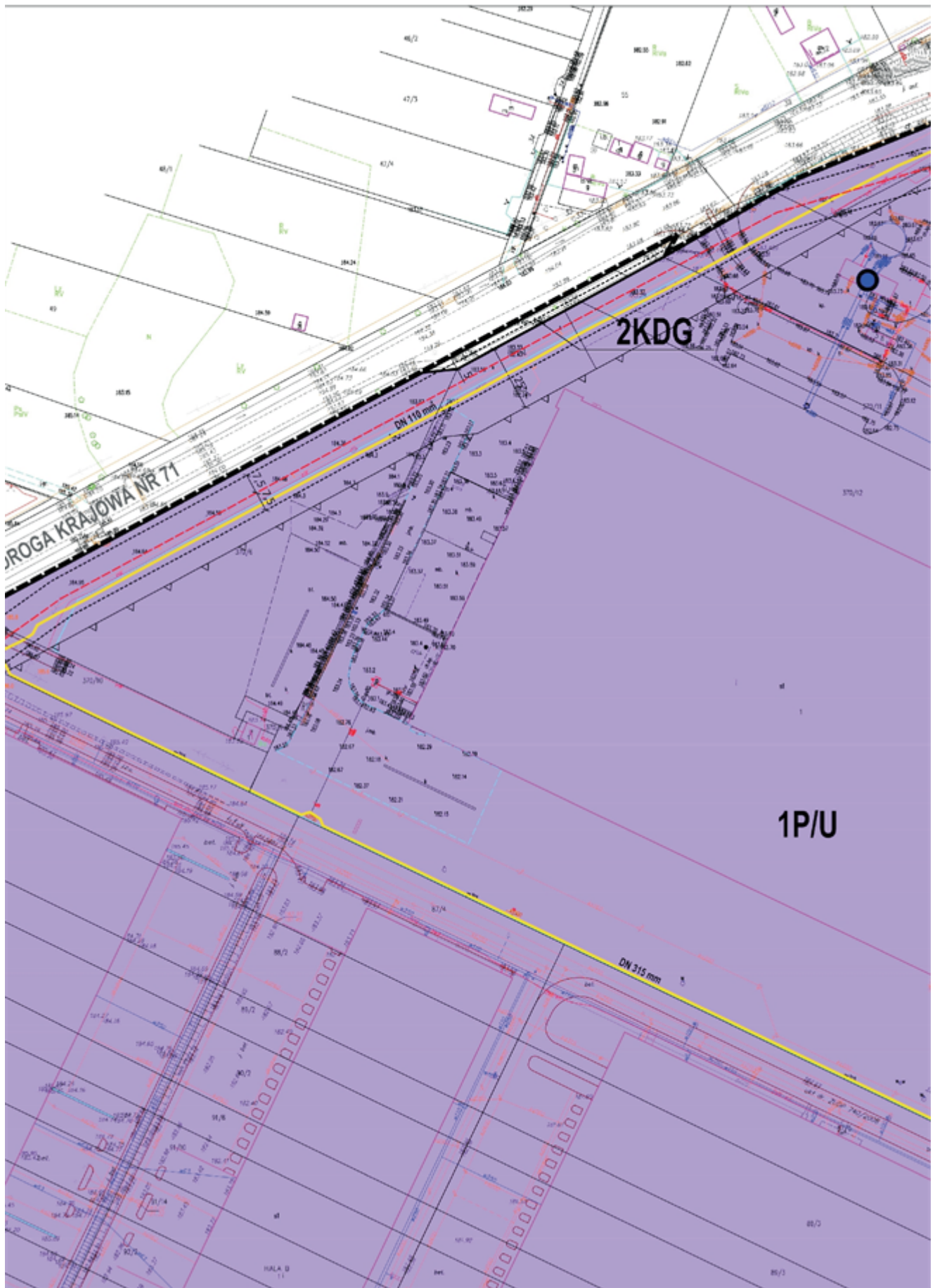
ZONEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

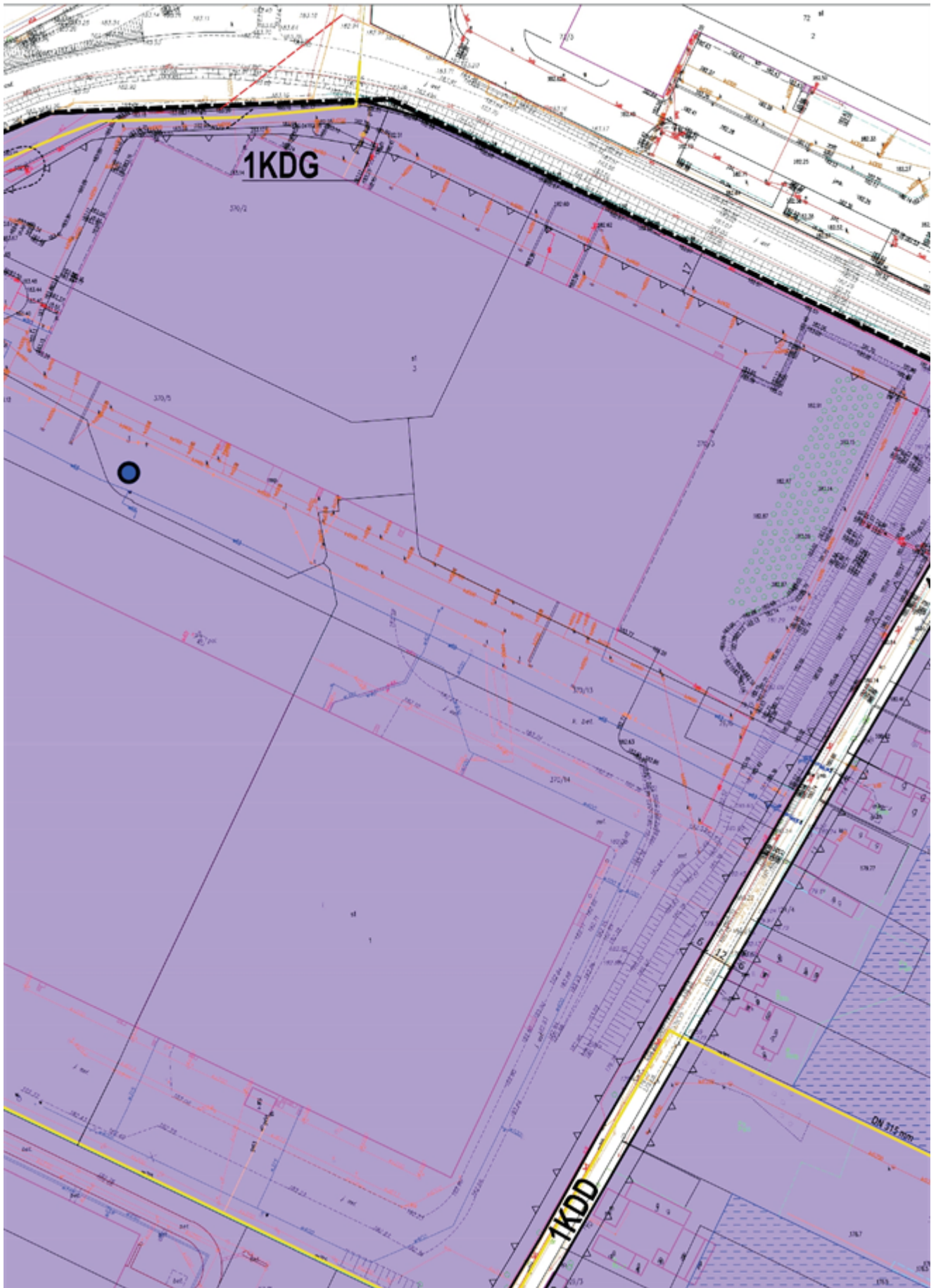
PROJEKTOWANE

PRZEMIANACH















WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW  
 PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XI/110/2019 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 27 CZERWCA 2019 ROKU

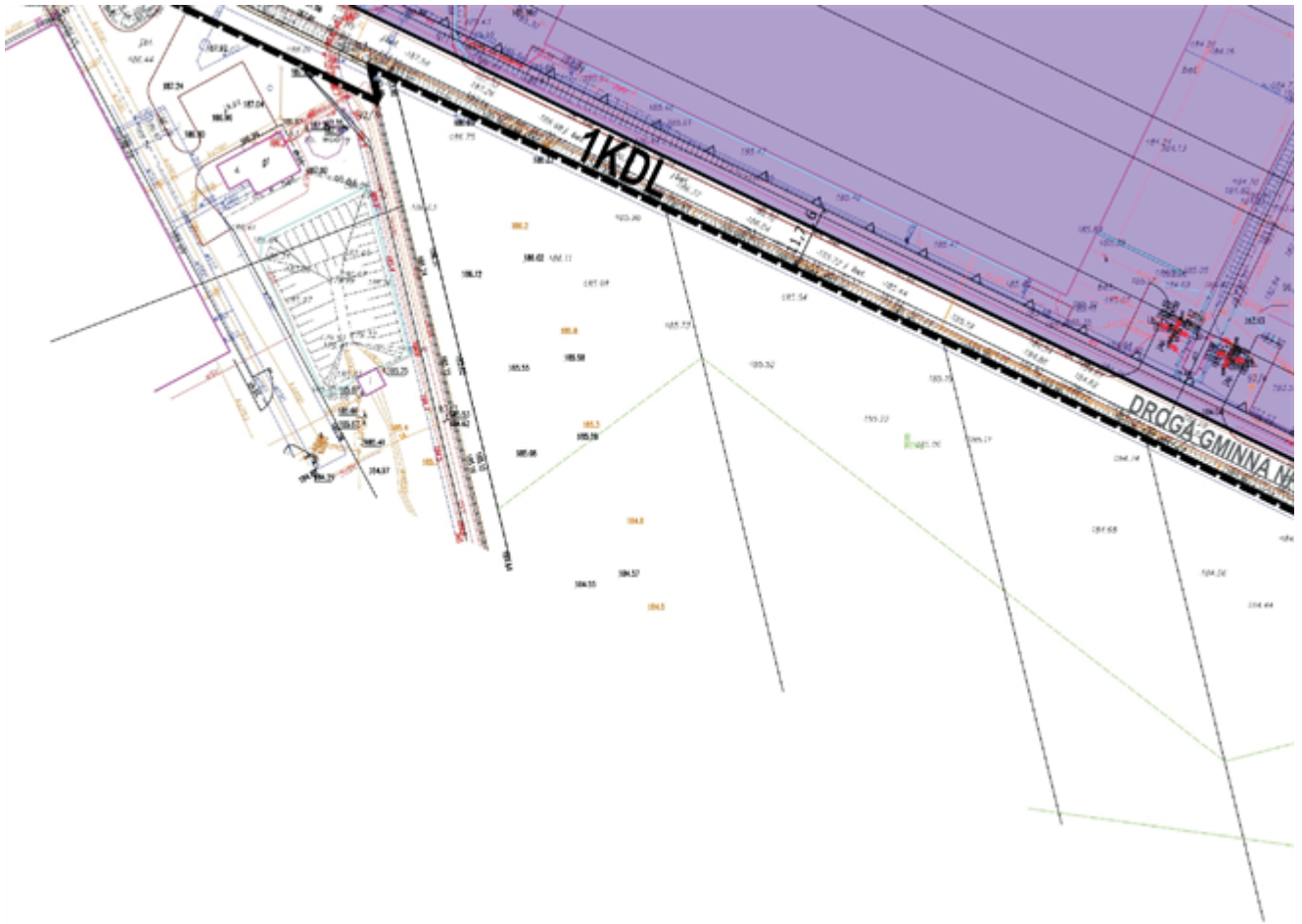


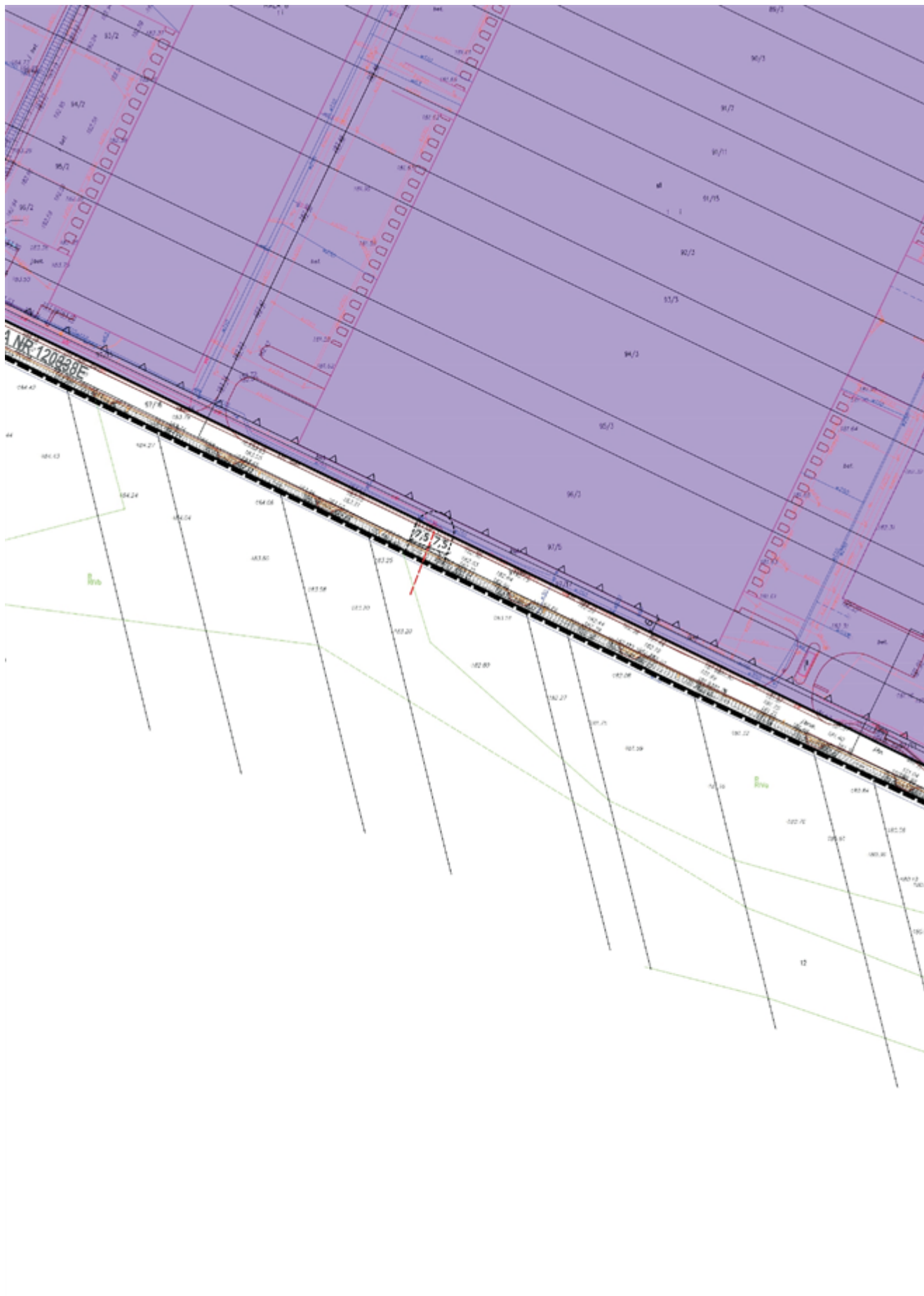
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



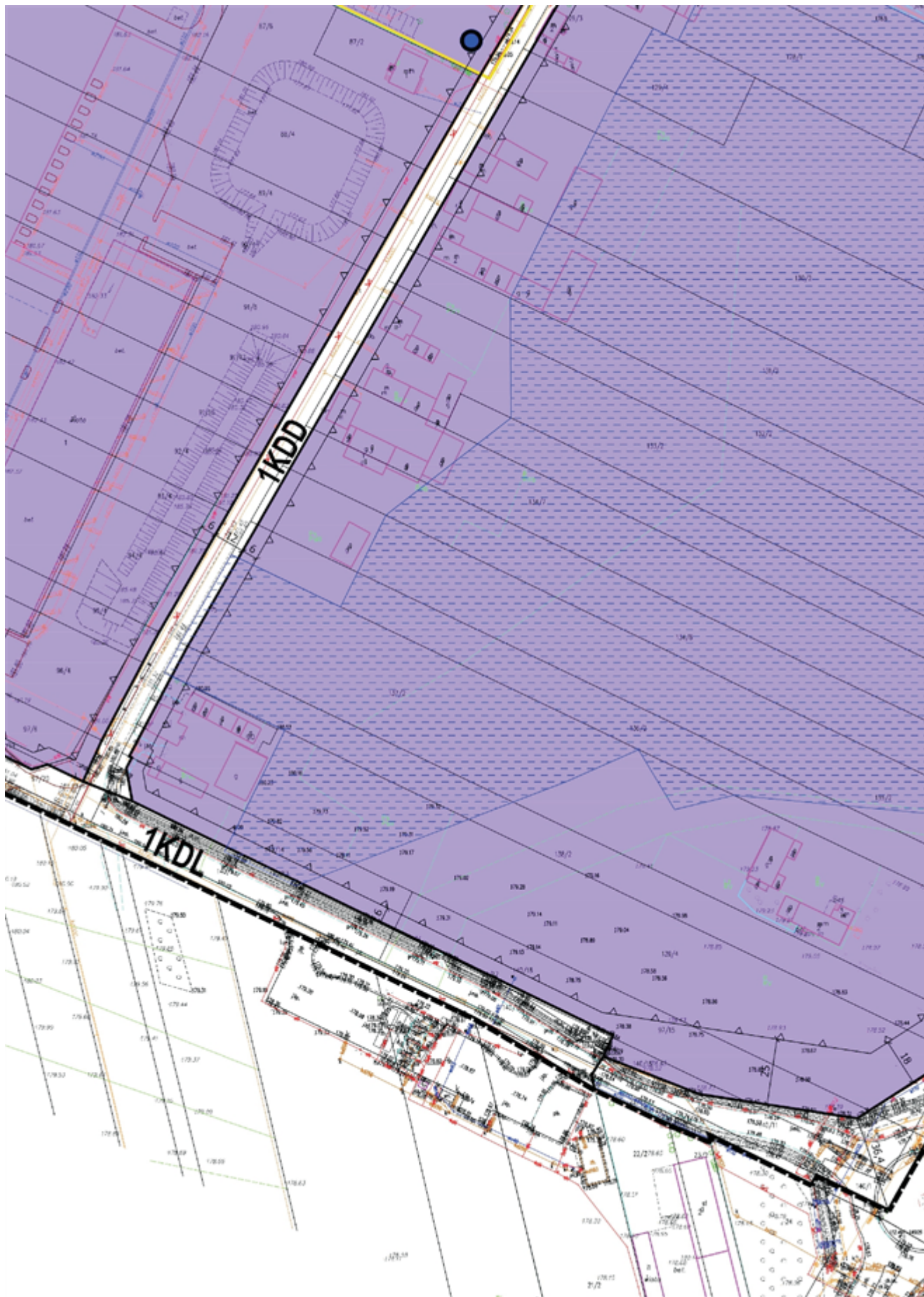
P-U	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, SKŁADY, MAGAZYNOWE, USŁUGI		PROJEKTOWANE TERENY ROZWOJOWE O RÓŻNYCH FUNKCJACH (DO CZASU REALIZACJI DOCELOWEGO ZAGOSPODAROWANIA UŻYTKOWANE ROLNICZO)
	DROGI I ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO		GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIENIEŃ ŁÓŻKOWYCH
	DROGI I ULICE GŁÓWNE		PERSPEKTYWICZNY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA -wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa
	DROGI I ULICE LOKALNE		TERENY ZMELIOROWANE
	DROGI I ULICE DOJAZDOWE		
	RONDO		



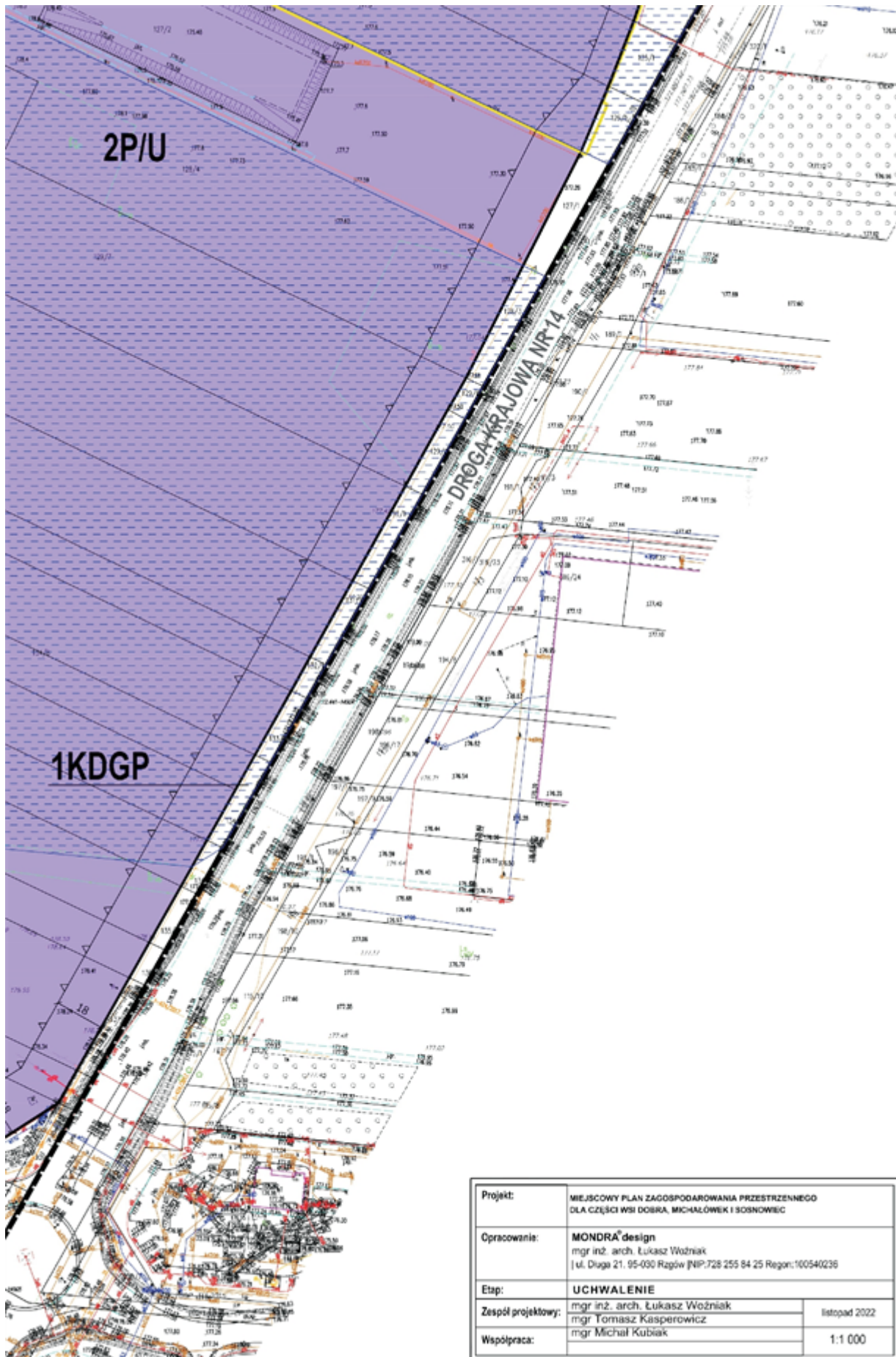


























## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
	OŚ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	GRUNTY ZMELIOROWANE
	UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/530/2022  
Rady Miejskiej w Strykowie  
z dnia 24 listopada 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Miejska w Strykowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185).

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) Rada Miejska w Strykowie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek i Sosnowiec, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

1) budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

2) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

3) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

4) finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/530/2022

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 24 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałowek, Sosnowiec

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), w związku z uchwałą Nr XLIII/397/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałowek i Sosnowiec, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązujących planów i zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Nowy plan miejscowy zastąpi 6 obowiązujących na tym obszarze planów miejscowych. Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment Gminy Stryków zagospodarowany zabudową składowo-magazynową. Działki mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem objętym planem. Dla istniejących budynków na terenie 2P/U ustalono:

- 1) możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania;
- 2) ochronę akustyczną;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązujących planów i zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Dla obiektów lokalizowanych w granicach planu ustalono kolor pokrycia dachowego.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego), zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeladunku oraz zbieraniu odpadów, jeżeli nie wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej na terenie 2P/U, do czasu jej wyburzenia, plan ustala ochronę akustyczną, jak dla zabudowy zagrodowej. Wprowadzono również ustalenia związane ze zmianami stosunków gruntowo-wodnych na działkach. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustalono obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. Na fragmencie terenu 2P/U występują grunty rolne klasy III, które są już przeznaczone na cele nierolnicze na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec oraz wsi Sosnowiec-Pieńki, obręb Sosnowiec przyjętego uchwałą Nr XIX/193/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 stycznia 2020 r. Obszar objęty planem został przeznaczony na cele nierolnicze w miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi Sosnowiec przyjętym uchwałą nr XLIX/366/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 r. W archiwum Urzędu Miejskiego w Strykowie nie zachowała się decyzja na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jednak należy założyć, że jeżeli w 1998 r. obowiązywał plan miejscowy przeznaczający grunty rolne na cele nierolnicze, to taka zgoda była uzyskana w 1998 r. Na obszarze planu nie występują lasy.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ustalono strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącą 7,5 m od osi linii. W strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustalono m.in. zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Oznaczono na rysunku planu istniejące gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi (o szerokości 1 metra - 0,5 metra od osi gazociągu w obu kierunkach), w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment Gminy Stryków zagospodarowany zabudową składowo-magazynową z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to skomunikowanie nowej zabudowy oraz podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury bez ponoszenia nadmiernych kosztów. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego istniejących dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Ustalenia planu wymagają poszerzenia istniejącej drogi publicznej (teren 1KDD) na działki prywatne.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i) potrzeby interesu publicznego;

Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego istniejących dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Zlokalizowanie nowej zabudowy składowo-magazynowej na terenie 2P/U zwiększy wpływ z podatków od nieruchomości oraz zwiększy liczbę ofert pracy dla mieszkańców Gminy Stryków.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg publicznych, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodno-kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna. Przez obszar planu przechodni również gazociąg średniego ciśnienia do którego mogą być przyłączone



nowe obiekty budowlane. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr XLIII/397/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałowek, Sosnowiec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 maja 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków, w godzinach urzędowania oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie. Dnia 12 października 2022 r. o godz. 14:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 10 listopada 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Strykowie.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg publicznych, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodociągowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment Gminy Stryków zagospodarowany zabudową składowo-magazynową z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to skomunikowanie nowej zabudowy oraz podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury bez ponoszenia nadmiernych kosztów. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego istniejących dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Zlokalizowanie nowej zabudowy składowo-magazynowej na terenie 2P/U zwiększy wpływy z podatków od nieruchomości oraz zwiększy liczbę ofert pracy dla mieszkańców Gminy Stryków. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustalono obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy

w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. Na fragmencie terenu 2P/U występują grunty rolne klasy III, które są już przeznaczone na cele nierolnicze na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec oraz wsi Sosnowiec-Pieńki, obręb Sosnowiec przyjętego uchwałą Nr XIX/193/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 stycznia 2020 r. Obszar objęty planem został przeznaczony na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi Sosnowiec przyjętym uchwałą nr XLIX/366/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 r. W archiwum Urzędu Miejskiego w Strykowie nie zachowała się decyzja na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jednak należy założyć, że jeżeli w 1998 r. obowiązywał plan miejscowy przeznaczający grunty rolne na cele nierolnicze, to taka zgoda była uzyskana w 1998 r. Na obszarze planu nie występują lasy. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr XLIII/397/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek, Sosnowiec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 maja 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków, w godzinach urzędowania oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie. Dnia 12 października 2022 r. o godz. 14:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 10 listopada 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Sosnowiec, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy magazynowo-składowej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, , oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Plan miejscowy jest zgodny z „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętą uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 22 kwietnia 2016 r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają obsługę z istniejących dróg publicznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejącej drogi i tym samym wykup fragmentów działek osób fizycznych przez Gminę Stryków (teren 1KDD). Poszerzenie drogi wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg, który zapewni dostawę wody na cele komunalne dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości oraz występuje kanalizacja sanitarna. Po zagospodarowaniu terenu 2P/U nie można wykluczyć konieczności przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

W obowiązującym planie miejscowym z 2020 r. teren jest już przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową lub usługową w związku z powyższym można stwierdzić, że nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Teren 2P/U jest niezagospodarowany. Zlokalizowanie nowej zabudowy składowo-magazynowej na terenie 2P/U zwiększy wpływy z podatków od nieruchomości oraz zwiększy liczbę ofert pracy dla mieszkańców Gminy Stryków.