

Projekt

z dnia 22 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ STRYKOWIA
Szymon
Piotr Slezak

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków
na obszarze części wsi Sosnowiec-Pieńki i części miasta Strykowa**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252), w nawiązaniu do uchwały Nr XV/128/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec-Pieńki i części miasta Strykowa, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXII/715/2024 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2024 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec-Pieńki i części miasta Strykowa, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących zasad zagospodarowania obszaru przeznaczanego dla zabudowy produkcyjno – usługowej usytuowanego przy węźle autostrady A2 z drogą krajową nr 14, w tym w zakresie układu drogowego i dopuszczenia produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) o mocy powyżej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni) oraz wskaźników zagospodarowania i parametrów zabudowy w dostosowaniu do zamierzeń inwestycyjnych.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 5) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w audycie krajobrazowym, o którym mowa w pkt 1;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nadziemnej intensywności zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku paneli fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek części powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne tj. powierzchnię ich rzutu na płaszczyznę działki do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne montowane bezpośrednio na gruncie, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy (z wyłączeniem linii ustalonych od strony drogi krajowej nr 14 oraz autostrady A2) nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów ochrony i obsługi wjazdów;
- 9) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przeznaczeniu, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 13) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 14) **strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfry oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 16) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku paneli fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne tj. powierzchnię ich rzutu na płaszczyznę działki do powierzchni działki budowlanej;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub lokale usługowe (pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe) i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 18) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujący przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 19) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 20) **zieleni** – należy przez to rozumieć zielenią obejmującą gatunki rodzime, z wykluczeniem inwazyjnych gatunków obcych (IGO).

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV;
- 7) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usług lub teren produkcji oznaczony symbolem **1U-P**;
- 2) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach: 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach: 1, 2 i 5:

- 1) dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 1 wprowadza się ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i wskazanego w ust. 1 pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziałach: 3 i 4.

§ 7. 1. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe;
- 2) w granicach obszaru występuje fragment oznaczonego na rysunku planu udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Stryków”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 pkt 1;
- 3) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 402 „Zbiornik Stryków” oraz nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie” obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,

- b) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających jakość wód,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 5) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
- a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zakaz dotyczący odprowadzania wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej i roztopowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 8) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziałach: 3 i 4.

§ 8. Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, obiekty dóbr kultury współczesnej ani zabytkowe stanowiska archeologiczne.

§ 9. Ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD, dla którego zasady zagospodarowania formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 10. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**:

- 1) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych oraz w odniesieniu do rozbudowy budynków istniejących, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P zawartymi w Rozdziale 3;
- 2) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) zabudowa usługowa – 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego,
 - b) zabudowa produkcyjna, magazynowa – 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych na każde rozpoczęte 1 000 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego lub magazynowego,

c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc do parkowania samochodów osobowych, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem: dróg publicznych i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne;

4) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 3,
- b) w przypadku występowania różnego rodzaju zabudowy na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3,
- c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych.

§ 11. Ustala się następujące szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§ 12. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Stryków” wskazanych na rysunku planu obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 1 lit. b,
 - b) w przypadku wykreślenia złoża z bilansu zasobów złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi zakaz ustalony w pkt 1 lit. a nie obowiązuje;
- 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),
 - b) średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi);
- 3) w strefach, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną i w odległości 7,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 4) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2 wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P oraz wchodzących w jego skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez:
 - a) publiczne drogi:
 - klasy lokalnej – drogę gminną nr 120345E (KDL) położoną poza obszarem objętym planem,
 - klasy dojazdowej: oznaczoną symbolem 1KDD oraz drogę (KDD) usytuowaną wzdłuż autostrady A2 i drogi krajowej nr 14, położoną poza obszarem objętym planem,

- b) drogi wewnętrzne, o których mowa w pkt 2,
 - c) wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 14 (KDGP) położonej poza obszarem objętym planem;
- 2) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych spełniających następujące warunki:
- a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
 - b) dopuszcza się wyłącznie połączenie dróg wymienionych w lit. a, z drogami, o których mowa w pkt 1 lit. a, b.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę lub likwidację istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz poprzez jej rozbudowę i przebudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych i bytowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b,
 - b) w przypadku braku dostępu do gminnej sieci kanalizacji dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub lokalnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
 - e) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do gminnej kanalizacji, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, do zbiorników retencyjno-rozsączających i retencyjno-odparowywalnych na własnym terenie, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód opadowych do odbiorników zewnętrznych takich jak np.: rowy melioracyjne, zbiorniki i cieki wodne; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi i zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, np. poprzez budowę zbiorników retencyjnych, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - d) dla miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym, należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
 - e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,

f) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: parkingów, placów manewrowych oraz z innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych, należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) wyłącznie jako kablowych oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
- b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym, z linii napowietrznych na kablowe,
- c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15 kV i 0,4 kV i wydzielenie dla ich potrzeb działki o minimalnych wymiarach: 6,0 x 5,0 m dla stacji wolnostojących kontenerowych, oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub zapewnieniem służebności przejazdu,
- d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- e) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE), w tym urządzenia o mocy przekraczającej 500 kW, w formie pomp ciepła, paneli fotowoltaicznych montowanych na gruncie, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. f,
- f) obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej z wykorzystaniem scentralizowanej sieci ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
- b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE), w tym urządzenia o mocy przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. c,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni,
- d) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
- b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników nadziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:

- a) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych,
- b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U-P nie dotyczą inwestycji wymienionych w lit. b);

9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia i segregowania odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie;

10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest

do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§ 16. Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 17. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

§ 18. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P: 15%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD: nie określa się.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla terenu

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług sportu i rekreacji,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5 000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°- 90° lub tożsamy z kątem granic działki podlegającej podziałowi,
 - d) ustalenia zawarte w lit. a, b c nie dotyczą działek wydzielanych dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia działki sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5 000,0 m² nie dotyczy działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia działki sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, w tym przedsięwzięcia z zakresu logistyki (m.in. parki magazynowe, centra magazynowo - dystrybucyjne, centrale operatorów logistycznych),

- obiekty i elementy towarzyszące, tj. np.: stacje obsługi pojazdów, garaże, budynki gospodarcze, place manewrowe, składowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, w tym zbiorniki retencyjne i retencyjno-chłonne,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, paneli fotowoltaicznych, magazyn energii elektrycznej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 3;
- 6) warunki dla zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki usługowe, obsługi komunikacji samochodowej i inne wymienione w pkt 5 lit. a tiret trzecie i czwarte: 15,0 m,
 - budynki produkcyjne, magazynowe: 20,0 m, z zastrzeżeniem ustalenia w tiret trzecie,
 - dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych i magazynowych, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - dla obiektów wieżowych i kominów oraz innych instalacji dopuszcza się: 35,0 m, pod warunkiem, że wysokość jest uzasadniona względami technologicznymi,
 - ograniczenie wysokości, o którym mowa w tiret drugie i czwarte nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej,
- c) dla elewacji budynków:
- wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
- d) dla dachów:
- obowiązują dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35 lub dachy płaskie z dopuszczeniem innych form wynikających z technologii lub funkcji budynku,
 - wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - dopuszcza się stosowanie zielonych dachów (pokrytych roślinnością),
- e) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie widoczne elewacje z sąsiadujących z obszarem objętym planem autostrady A2 oraz drogi krajowej Nr 14, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych dróg.
- 7) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami w §14,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w §15.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 15,0 m, z poszerzeniem na skrzyżowaniu z ul. Przemysłową – drogą gminną 120345E położoną poza obszarem objętym planem, zgodnym z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

**Rozdział 5.
Przepisy końcowe**

§ 21. W granicach określonych w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec Pieńki, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/66/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2015 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na części obszaru wsi Sosnowiec-Pieńki obręb Sosnowiec, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/265/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 12 listopada 2020 r.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strykowie

Damian Drzewiecki

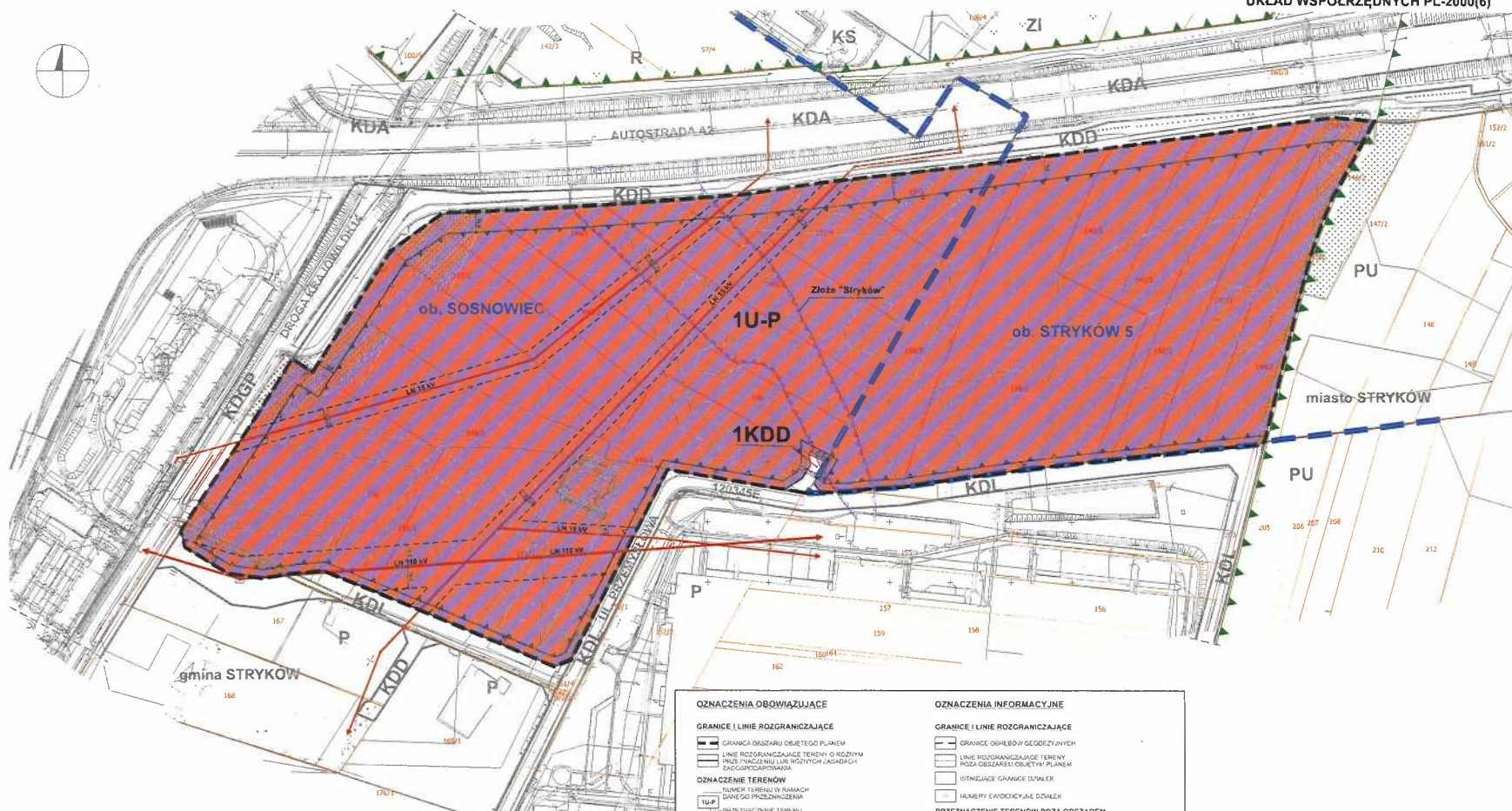
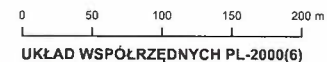


MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE CZĘŚCI WSI SOSNOWIEC-PIEŃKI I CZĘŚCI MIASTA STRYKOWA

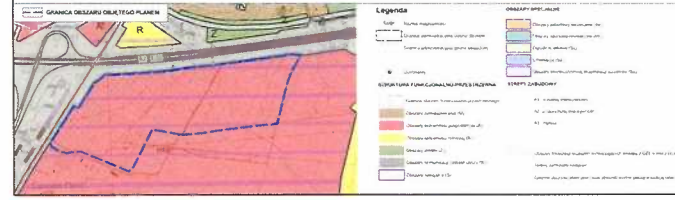
RYSunEK PLANU - zał. nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Strykowie z dnia r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia 2024 r.

1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW PRZYJĘTEGO
UCHWAŁĄ NR LXXXI/15/2024 RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE Z DNIA 26 MARCA 2024 R.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	OZNACZENIA INFORMACYJNE
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE <ul style="list-style-type: none">GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEMLINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIACH	GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE <ul style="list-style-type: none">GRANICE OBSIEDLIWY GIEODEZYJNYCHLINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAR OBJĘTYM PLANEMISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEKNUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
OZNACZENIE TERENÓW <ul style="list-style-type: none">NUMERY TERENÓW W RAMACH PLANU PRZEZNACZENIAPRZEZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAR OBJĘTYM PLANEM <ul style="list-style-type: none">PRZEZNACZENIE TERENÓW WGB OBYWATELSTWA MIĘDZYGOSPODAROWAŃKLASYFIKACJA DROG PUBLICZNYCH WGB OBYWATELSTWA MIĘDZYGOSPODAROWAŃ
PRZEZNACZENIE TERENÓW <ul style="list-style-type: none">TEREN USŁUG LUB TEREN PRODUKCJIKDD TEREN DROGI DO JAZDOWEJ	PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAR OBJĘTYM PLANEM <ul style="list-style-type: none">ISTNIEJĄCA NADZIEMNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kVISTNIEJĄCA NADZIEMNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
ZABUDOWA <ul style="list-style-type: none">NIEPRZERWANA LINIA ZABUDOWY	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA <ul style="list-style-type: none">ISTNIEJĄCA NADZIEMNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kVISTNIEJĄCA NADZIEMNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
INNE <ul style="list-style-type: none">STREFA OCHRONNA OD ISNIENIACHY NAPÓWETRZNYCH I INNI ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV (ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV)ZWYMIAROWANIE, ODŁOŻENIE WIEŻOWE W METRACH	INNE <ul style="list-style-type: none">GRANICE ZŁOŻA "STRYKÓW"GRANICA KRAJOBRAZU PRIORITYWEGO WILNOURAZA WZDŁUG NIOSĄCYCH KOD JEJ OŚNISTY-KRAJOBRAZOWE I 10-118 80-132

"WMW-projekt" s.c., 90-005 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE CZĘŚCI WSI SOSNOWIEC-PIEŃKI I CZĘŚCI MIASTA STRYKOWA
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAŚ mgr inż. W. ZŁUCZYŃSKA inż. E. WŁODARSKA
PODKŁAD: 880.4029.3801.MD, 1000_P 2 11 WRZEŚNIA 2023 R. WYDAJANIA PRZEZ STAROSTĘ ZAKRESOWY - OŚROGÓW, W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ
DATA: KWIECIEŃ 2024 R. SKALA: 1:2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1717 oraz z 2025 r. poz. 1659), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2054, z 2025 r. poz. 39, poz. 1844 i poz. 1846 oraz z 2026 r. poz. 426).

Niniejszy plan ma na celu weryfikację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących zasad zagospodarowania obszaru przeznaczonego dla zabudowy produkcyjno – usługowej usytuowanego przy węźle autostrady A2 z drogą krajową Nr 14, w tym w zakresie układu drogowego, dopuszczenia produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) w postaci elektrowni słonecznych oraz wskaźników zagospodarowania i parametrów zabudowy w dostosowaniu do zamierzeń inwestycyjnych.

Koszty związane z realizacją ustaleń niniejszego planu będą obejmować jedynie realizację drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD. Przedmiotowa droga stanowi fragment drogi o znacznie dłuższym przebiegu, która została ustalona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr IX/66/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2015 r., który podlega obecnie zmianie. Z pozostałego odcinka ww. drogi w obszarze objętym planem zrezygnowano.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec-Pieńki i części miasta Strykowa, wykonano w oparciu o uchwałę Nr XV/128/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Sosnowiec-Pieńki i części miasta Strykowa, zwanego dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 23,5 ha.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących zasad zagospodarowania obszaru przeznaczanego dla zabudowy produkcyjno – usługowej usytuowanego przy węźle autostrady A2 z drogą krajową Nr 14, w tym w zakresie układu drogowego, dopuszczenia produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) w postaci elektrowni słonecznych oraz wskaźników zagospodarowania i parametrów zabudowy w dostosowaniu do zamierzeń inwestycyjnych.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668), plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXII/715/2024 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2024 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W planie uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem jego usytuowania w sąsiedztwie węzła autostrady A2 i drogi krajowej Nr 14;

7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – wskazano inwestycję celu publicznego w postaci drogi dojazdowej zapewniającej obsługę komunikacyjną do działki nieposiadającej dostępu do dróg sąsiadujących z obszarem objętym planem oraz ustalono obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości udziału w konsultacjach społecznych: składania wniosków i uwag do planu, wypełnienia ankiety i udziału w spotkaniu otwartym zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W planie uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do zmian w zakresie możliwości zagospodarowania obszaru – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko wraz z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W planie uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych, biorąc pod uwagę bezpośredni dostęp istniejących działek budowlanych do dróg publicznych;

2) ustalony sposób zagospodarowania obszaru objętego planem nie wymaga zapewniania rozwiązań przestrzennych umożliwiających mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;

3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W planie uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą Nr LXXVIII/662/2023 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Stryków.

W planie uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc

pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W planie uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania.