

Projekt

z dnia 18 maja 2026 r.  
Zatwierdzony przez .....

BURMISTRZ STRYKOWA  
*Piotr Słezak*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Stryków dla fragmentu miasta Strykowa, obręb Stryków 2**

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 XVII/146/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla fragmentu miasta Strykowa, obręb Stryków 2, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla fragmentu miasta Strykowa, obręb Stryków 2, w dalszej części uchwały zwanej 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 1:1000 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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dopuszczenia gospodarowania odpadami innymi niż niebezpieczne, funkcjonowania punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) o mocy powyżej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni).

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach 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) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w audycie krajobrazowym, o którym mowa w pkt 1;

- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **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;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów ochrony i obsługi wjazdów;
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwę klasy 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);
- 12) **PSZOK** – należy przez to rozumieć punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych, w rozumieniu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
- 13) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, 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 teren, którego granice pokrywają się z granicami obszaru, o którym mowa w pkt 7 oraz o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfra oznacza numer terenu, a litery oznaczają klasę przeznaczenia terenu;
- 16) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 17) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku urządzeń 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;
- 18) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń 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.

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 teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;
  - 4) przeznaczenie terenu;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 6) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
  - 7) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego;
  - 8) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się **teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania** – wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren usług biurowych i administracji lub teren gospodarowania odpadami oznaczony symbolem **1UA-IO**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach: 1, 2 i 4 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §10 pkt 3 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1UA-IO zawartych w Rozdziale 3.

§ 7. 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, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) krajobrazy priorytetowe;
- 2) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 „Zbiornik Stryków” obowiązuje uwzględnienie ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z tej lokalizacji;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się:
  - a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w przepisach odrębnych,
  - b) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w przepisach odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) teren objęty planem nie podlega ochronie pod względem akustycznym według przepisów odrębnych.

§ 8. Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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. Nie ustala się **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: na obszarze objętym planem nie występują tereny stanowiące przestrzeń publiczną.

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

- 1) ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje w stosunku do budynków nowych oraz w odniesieniu do rozbudowy budynków istniejących, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem IUA-IO zawartymi w Rozdziale 3;
- 2) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem IUA-IO określa się:
  - a) parametry zabudowy,
  - b) wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem IUA-IO:
  - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje realizacja minimum 2 miejsc do parkowania samochodów osobowych w formie parkingu naziemnego,
  - b) ze względu na ustalone przeznaczenie terenu nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenie dróg publicznych, określanej według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

**§ 11.** Ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość, w obszarze objętym planem odstępuje się od określania szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

**§ 12.** Nie ustala się **minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

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

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 prostopadłe do osi);
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 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;
- 3) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 1, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 4) ustala się wyróżnioną na rysunku strefę ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego – linii kolejowej nr 15 Bednary – Łódź Kaliska (położonego poza obszarem objętym planem), stanowiącego zgodnie z przepisami odrębnymi teren zamknięty, w której obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

**§ 14.** Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowana będzie poprzez drogę gminną Nr 120751E położoną poza obszarem objętym planem.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej stosownie do potrzeb rozwojowych,
  - c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych w zbiorczym systemie kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami obszaru objętego planem,
- b) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny poprzez kanalizację deszczową,
- b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
- c) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, parkingów, placów manewrowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej,
- b) 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, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. c,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

5) 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) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

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

- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy z 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 odbiorcy;

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

- a) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych,
- b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;

8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązuje zakaz gromadzenia odpadów stałych komunalnych poza kontenerami, pojemnikami i obiektami przeznaczonymi na ich składowanie i selektywną zbiórkę odpadów komunalnych.

**§ 16. Ustala się następujący sposób oraz 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 punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oznaczony symbolem 1UA-IO.

**§ 18.** Nie ustala się **stawki procentowej** służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: ze względu na charakter zagospodarowania (PSZOK), dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UA-IO nie określa się stawki procentowej.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla terenu**

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UA-IO ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług biurowych i administracji lub teren gospodarowania odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług handlu,
  - b) teren usług edukacji,
  - c) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - d) teren elektrowni słonecznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług nauki,
  - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - d) teren składowiska odpadów,
  - e) teren spalarni odpadów,
  - f) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
  - g) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 6) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz gospodarowania odpadami niebezpiecznymi, określonymi w przepisach odrębnych, z wyłączeniem działalności PSZOK dopuszczonej w tym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1,2 dopuszcza się:
    - zagospodarowanie w formie istniejących: PSZOK, stacji paliw,
    - obiekty i urządzenia związane z obsługą przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1,2 tj. np. zaplecze administracyjno-socjalne, magazyny, wiaty, wagi najazdowe, budynki gospodarcze, garaże, kontenery na odpady, parkingi, drogi i plac manewrowy, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów i instalacji służących do gospodarowania odpadami,
    - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, paneli fotowoltaicznych, magazyn energii elektrycznej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 2%,
  - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 3;
- 7) warunki dla zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków: 20,0 m,



- dla budowli: 25,0 m,
  - c) dla elementów konstrukcyjnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - paneli fotowoltaicznych montowanych na budynkach maksymalna wysokość: 3,0 m, montowanych na gruncie: 6,0 m,
  - d) obowiązują dachy: o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem innych form wynikających z technologii lub funkcji budynku;
- 8) zasady obsługi komunikacji i 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 przejściowe i końcowe**

**§ 20.** W granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/274/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2234).

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Podpisano przez/ Signed by:  
ANITA  
KOZEK-KAPUŚCIŃSKA  
Data/ Date: 18.05.2026 15:39  
mSzafir

NACZELNIK WYDZIAŁU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
I GOSPODARKI MIERU I CHROMOŚCIAMI

Szczepan Zaręba

**GLÓWNY SPECJALISTA**

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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dopuszczenie gospodarowania odpadami innymi niż niebezpieczne, funkcjonowanie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) o mocy powyżej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni).

Koszty związane z realizacją ustaleń planu nie będą obciążać budżetu gminy w zakresie zapewnienie obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji i uzbrojenia ponieważ na analizowanym obszarze nie wyznacza się nowych dróg, a obszar wyposażony jest w niezbędne sieci (woda, kanalizacja, oświetlenie).

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla fragmentu miasta Strykowa, obręb Stryków 2, wykonano w oparciu o uchwałę Nr XVII/146/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla fragmentu miasta Strykowa, obręb Stryków 2, zwanej dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1,68 ha.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest weryfikacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dopuszczenia gospodarowania odpadami innymi niż niebezpieczne, funkcjonowania punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz produkcję energii ze źródeł odnawialnych (OZE) o mocy powyżej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni).

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 z późn. zm.), plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, uchwalonego 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:

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;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych 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 terenu z uwzględnieniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania nieruchomości;

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

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 uwzględnienia w postaci wykorzystania terenu dla punktu selektywnego zbierania odpadów 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 projektu 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538);

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538);

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 ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu 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 z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej.

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 terenu z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) 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 – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w ww. zakresie;

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.

Ze względu na ustalony sposób zagospodarowania terenu oraz własność terenu – komunalna w planie nie wystąpiła potrzeba uwzględniania **wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy**.