

Projekt

z dnia 19 maja 2026

Zatwierdzony przez

URZĘDNIK STRYKOWA
Piotr Słezak

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków
dotyczącego obszaru części wsi Orzechówek i Michałówek obręb Michałówek**

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, poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252), w nawiązaniu do uchwały Nr XV/127/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczącego obszaru części wsi Orzechówek i Michałówek obręb Michałówek, 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 dotyczący obszaru części wsi Orzechówek i Michałówek, obręb Michałówek, 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 usytuowanego w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 14 z drogami gminnymi nr 120338E oraz nr 120324E w zakresie przeznaczenia, 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 faktycznych uwarunkowań (stanu zainwestowania obszaru i jego sąsiedztwa) oraz 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 połąci dachowej nieprzekraczającym 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 krajobraz zawarty 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) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne montowanych 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) nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów ochrony i obsługi wjazdów;
- 10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu, w którym występują:
 - a) część A – zgodnie z rysunkiem planu fragment położony po zachodniej stronie drogi krajowej nr 14, stanowiący część wsi Orzechówek,
 - b) część B – zgodnie z rysunkiem planu fragment położony po wschodniej stronie drogi krajowej nr 14, stanowiący część wsi Michałówek;
- 11) **PKWŁ** – należy przez to rozumieć „Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich” utworzony Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Skierniewickiego z 31 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27 z dnia 31 grudnia 1996 r., poz. 163), oraz funkcjonujący na podstawie uchwały Nr XV/184/25 Sejmiku Woj. Łódzkiego z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2025 r. poz. 7070);
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **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);
- 15) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) **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;
- 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) **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;
- 19) **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;
- 20) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 21) **zieleni** – należy przez to rozumieć zieleni obejmującą gatunki rodzime, z wykluczeniem inwazyjnych gatunków obcych (IGO);
- 22) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni zimozieloną wysoką i średniowysoką o minimalnej wysokości 3,0 m (dopuszcza się inny rodzaj drzew i krzewów stanowiących maksymalnie połowę ogółu nasadzeń) pełniącą funkcję osłonową (tworzącą zasłonę w krajobrazie).

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 ochrony archeologicznej „OW”;
- 7) części obszaru objętego planem;
- 8) strefa lokalizacji zieleni izolacyjnej;
- 9) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MNW**;
- 2) teren zabudowy usług lub teren produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- 3) teren usług lub teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem **U-KO**;
- 4) teren usług lub obsługi komunikacji lub obsługi produktów naftowych oznaczony symbolem **U-KO-IN**;
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **KDR**;
- 6) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

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 terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 4 wprowadza się ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wskazanymi w ust. 1 pkt od 5 do 7 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) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

2) wskazuje się, iż część B obszaru objętego planem (fragment obszaru położony po wschodniej stronie drogi krajowej nr 14) położona jest w zasięgu PKWŁ i dla której w granicy oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w Uchwale Nr XV/184/25 Sejmiku Woj. Łódzkiego z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2025 r. poz. 7070);

3) wskazuje się, iż obszar objęty planem, w skład którego wchodzi części A i B, położony jest w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”, kod jednostki krajobrazowej 10-318.82-132, dla którego w granicy oznaczonej na rysunku planu w zagospodarowaniu uwzględnia się wytyczne wynikające z tej lokalizacji oraz wytyczne wynikające z położenia w obrębie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, zawarte w audycie krajobrazowym;

4) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 402 „Zbiornik Stryków” oraz nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie” obowiązuje uwzględnienie ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z tej lokalizacji;

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) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem: terenów oznaczonych symbolami: 1U-P, 2U-P, 1U-KO-IN, dróg i sieci infrastruktury technicznej,
- d) 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, zanieczyszczania 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) 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 i ochrony przyrody;

7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U-KO-IN, 1U-KO jak dla terenów zamieszkania zbiorowego.

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. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) dla zabytkowego stanowiska oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 64-53 nr stanowiska 23 (osada (wcz. średn.), ślad osadnictwa (staro późne średn.)), położonego poza obszarem objętym planem, ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej „OW”, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDR, KDL, KDD;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

§ 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, w tym wymienianych, oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem, o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 4) dla dachów:
 - a) obowiązują dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie,
 - b) dla garaży, wiat i budynków gospodarczych, oprócz dachów, o których mowa w lit. a, dopuszcza się jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°,
 - c) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- b) obiekty biurowe – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) obiekty zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
- d) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku/ lokalu usługowego,
- e) zabudowa produkcyjna, magazynowa – 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego lub magazynowego,
- f) 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;

7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,
- 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 6,
- 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 szczegółowe 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, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 3;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki, o których mowa w pkt 2, w przypadku wydzieleni:
 - a) dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia działki sąsiedniej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 12. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia działki sąsiedniej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: ustalony sposób zagospodarowania nie wymaga określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów.

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

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z podstawowym układem komunikacyjnym gminy poprzez drogę krajową nr 14 (KDR);
- 2) dla poszczególnych terenów, wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez:
 - a) publiczne drogi:
 - klasy lokalnej – drogi gminne nr 120338E, 120324E położone w całości lub częściowo poza obszarem objętym planem,
 - klasy dojazdowej – drogi projektowane oznaczone symbolami: 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - b) drogi wewnętrzne, o których mowa w pkt 3,
 - c) wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z: drogi gminnej 120335E oznaczonej symbolem 1KDD częściowo położonej poza obszarem objętym planem oraz drogi krajowej nr 14 (KDGP), ciągu oznaczonego symbolem KD-X położonych poza obszarem objętym planem;
- 3) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW: 5,0 m,
 - dla pozostałych terenów: 8,0 m,
 - b) dopuszcza się wyłącznie połączenie dróg wymienionych w lit. a, z drogami, o których mowa w pkt 2 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 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 indywidualnych 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 poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne,
- 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 odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie 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, sytuowane w ramach terenów oznaczonych symbolami: U-P oraz U-KO-IN, 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 sytuowane w ramach terenów oznaczonych symbolami: U-P oraz U-KO-IN, 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 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: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 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: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią:

- 1) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi krajowej nr 14 oznaczony symbolami: 1KDR, 2KDR;
- 2) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny istniejących i projektowanych dróg oznaczone symbolami: KDL i KDD.

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

- 1) MNW, U-KO-IN, U-KO: 8 %,
- 2) U-P: 15%,
- 3) KDR, KDL, KDD: nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu: 35,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się: obiekty i elementy towarzyszące, tj. np. zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,25,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 6) warunki dla zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 6,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej i pozostałe dopuszczone w zagospodarowaniu: 5,0 m,
 - c) dla elewacji budynków:
 - wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - d) dla dachów:
 - obowiązują dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
 - dla garaży, wiat i budynków gospodarczych, oprócz dachów, o których mowa w tiret pierwsze, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°,
 - wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15.
- § 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U-P**, **2U-P** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług lub teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) teren usług nauki,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług sportu i rekreacji,
 - g) teren usług kultu religijnego,
 - h) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki: 4 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 50-90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 4 000 m²;
- 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,
 - obiekty i elementy towarzyszące, np. garaże, budynki gospodarcze, place manewrowe, składowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, parkingi, zielen, 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: 65%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6,
- g) w ramach terenów obowiązuje realizacja wyróżnionej na rysunku planu strefy lokalizacji zieleni izolacyjnej;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki usługowe: 12,0 m,
 - budynki produkcyjne, magazynowe: 18,0 m, z zastrzeżeniem ustalenia w tiret trzecie,
 - dla obiektów wieżowych i kominów oraz innych instalacji dopuszcza się: 20,0 m, pod warunkiem, że wysokość jest uzasadniona względami technologicznymi,
 - garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,
- 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),
- 8) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami w §14, dodatkowo dla terenu oznaczonego symbolem 2U-P dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren oznaczony symbolem 1U-KO-IN,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w §15.
- § 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-KO** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług lub teren obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

- b) teren usług nauki,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki: 2 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 35,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70-90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 500 m²;
- 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, tj. np.: usługi handlu, gastronomii, rzemieślnicze, usługi związane z obsługą podróżnych tj. hotele, motele,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj. np.: garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, w tym zbiorniki retencyjne i retencyjno-chłonne,
 - istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) obowiązuje realizacja wyróżnionej na rysunku planu strefy lokalizacji zieleni izolacyjnej;
- 6) warunki dla zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne, usługowe: 10,0 m,
 - garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - obiekty budowlane nie będące budynkami: 15,0 m,
 - obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6,
 - 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 45°,
 - wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 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.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **IU-KO-IN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub obsługi komunikacji lub obsługi produktów naftowych;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2 000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż drogi): 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60-90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2 000,0 m²;
- 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, tj. np.: usługi handlu, gastronomii, usługi związane z obsługą podróżnych tj. hotele, motele,
 - obiekty obsługi komunikacji, w tym stację paliw płynnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj. np.: garaże, budynki gospodarcze, 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, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych, magazynu energii elektrycznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;
- 6) warunki dla zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe: 12,0 m,
 - garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - 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 45° lub dachy płaskie,

- wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

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

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDR, 2KDR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.np: zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KDR	-droga krajowa nr 14, -fragment pasa drogowego położony w obszarze objętym planem, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 39,6 m,
2KDR	-droga krajowa nr 14, -fragment pasa drogowego położony w obszarze objętym planem, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 26,2 m,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt 2.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.np: zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) droga gminna nr 120324E - fragment pasa drogowego położony w obszarze objętym planem,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 5,6 m,
 - d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt 2.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** 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. np: zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KDD	-droga gminna nr 120335E, -fragment pasa drogowego położony w obszarze objętym planem, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 0,0 m do 4,0 m;
2KDD	-projektowana droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, -poszerzenia na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu;
3KDD	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, -poszerzenie na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu, -zakończenie placem manewrowym o wymiarach: 20,0 m x 25,0 m;
4KDD	-tzw. trójkąt widoczności w liniach rozgraniczających zmienna: od 0,0 m do 6,1 m;

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt 2.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

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

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi Michałówek zatwierdzonej uchwałą Nr XLIX/361/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 r. w granicach określonych w §1 ust.2;
- 2) zmiany „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi Michałówek, zatwierdzonej uchwałą Nr XXVIII/199/2008 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 5 grudnia 2008 r. w granicach określonych w §1 ust.2.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

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

Radca Prawny


Aneta Kozek-Kapusińska


GŁÓWNY SPECJALISTA

Id: 1C40D1A1-BF5B-4DEC-985F-804607B94C9C. Projekt. IK WYDZIAŁU

OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSPODARUNKI NIEMUCHOMOŚCIAMI

Strona 15


Sabina Wiatr-Sularz


Szczepan Zaręba

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 (tekst jednolity 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, 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, 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 usytuowanego w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 14 z drogami gminnymi nr 120338E oraz nr 120324E w zakresie przeznaczenia, 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 faktycznych uwarunkowań (stanu zainwestowania obszaru i jego sąsiedztwa) oraz zamierzeń inwestycyjnych.

Koszty związane z realizacją ustaleń niniejszego planu będą obejmować realizację dróg dojazdowych: drogi oznaczonej symbolem 2KDD, która została ustalona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XXVIII/199/2008 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 5 grudnia 2008 r. (oznaczona symbolem 6KD-D1/2) oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD, która została skrócona i przesunięta w kierunku południowym względem drogi ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XLIX/361/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 r. (oznaczona symbolem K2), a także w ww. drogach odcinków sieci wodociągowej, kanalizacji i oświetlenia.

Należy wskazać, że w ramach obecnego planu obniżono koszty jego realizacji w odniesieniu do dotychczas ww. obowiązujących miejscowych planów: zrezygnowano ustalonych w miejscowym planie z 2008 r. dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 3KD-D1/2, 4KD-D1/2 oraz ustalonych w miejscowym planie z 1998 r. dwóch dróg dojazdowych do pól uprawnych oznaczonych symbolem D, a także niezbędnych sieci uzbrojenia w przedmiotowych drogach.

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 dotyczącego obszaru części wsi Orzechówek i Michałówek obręb Michałówek, wykonano w oparciu o uchwałę Nr XV/127/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dotyczącego obszaru części wsi Orzechówek i Michałówek obręb Michałówek, zwanego dalej planem. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi 19,3 ha.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących zasad zagospodarowania obszaru usytuowanego w rejonie skrzyżowania drogi krajowej Nr 14 z drogami gminnymi Nr 120338E oraz Nr 120324E w zakresie przeznaczenia terenów, 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 faktycznych uwarunkowań (stanu zainwestowania obszaru i jego sąsiedztwa) oraz 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 ze zm.), 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 (tekst jednolity 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 – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony zabytkowego stanowiska oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 64-53 nr stanowiska 23;

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 – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania 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 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 inwestycje celu publicznego w postaci: drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego – fragmentów drogi krajowej Nr 14, drogi klasy lokalnej – drogi gminnej Nr 120324E i dróg klasy dojazdowej istniejących i projektowanych, zapewniających zewnętrzne

i wewnętrzne powiązania terenów w ramach obszaru objętego 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 planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości 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.

