

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

PREZES
MISTRZ STRYKOWA
Miejski
Miejski

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Tymianka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm., poz. 912) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912), 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, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z Uchwałą Nr XXIII/200/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Tymianka, Rada Miejska w Strykowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Tymianka, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna, w formie rysunku planu, zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Tymianka” sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stryków; stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Tymianka 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.

§ 3. Granice planu określa załącznik do uchwały Nr XXIII/200/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Tymianka.

§ 4. 1. Określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) budynek ochrony mienia (dozoru) - wolnostojący, jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony obiekt budowlany, o funkcji obsługi wjazdów/wyjazdów, o kubaturze nie przekraczającej 500 m³;
- 2) front działki – granica działki budowlanej (zespołu działek) przylegająca do drogi, z której będzie główny zjazd na działkę;

- 3) infrastruktura techniczna – sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii i obiekty liniowe, służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych i użytkowych użytkowników nieruchomości;
- 4) kolor intensywny – kolor o barwie intensywnej, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony rażący w oczy, wyróżniający się z otoczenia, kontrastujący z barwami krajobrazu naturalnego;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia, przy której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania; zakaz ten nie dotyczy niekubaturowych elementów budynku, wystających poza jego obrys, na nie więcej niż 1 metr, takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, okapy oraz w przypadku lokalizacji budynków ochrony mienia, infrastruktury technicznej i terenowych miejsc do parkowania, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze gminy Stryków;
- 8) przeznaczenie podstawowe terenu – ustalona planem klasa przeznaczenia terenu w (do) zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, która dominuje na działce budowlanej (zespole działek) i której są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;
- 9) techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury – elementy zagospodarowania i urządzenia typu ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona mała architektura typu ogrody kieszonkowe, nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową;
- 10) teren - obszar planu złożony z zespołu działek, na których zlokalizowana ma być inwestycja o określonej klasie przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu konturem linii rozgraniczającej, oznaczony graficznie i symbolem cyfrowo-literowym, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra (liczba) oznacza kolejny numer,
 - b) poz. 2 – litera (litera) oznacza symbol (symbole) klasy przeznaczenia terenu;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Strykowie;
- 12) usługi – działalności gospodarcze mające na celu zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi, z katalogu dopuszczonych klas przeznaczenia terenów, w przepisach dotyczących planowania przestrzennego oraz stacje obsługi pojazdów, myjni samochodowych, zakładów wulkanizacyjnych, zakładów blacharsko-lakierniczych, składów i skupów złomu; ww działalności prowadzone poligonowo, w obiektach wolno stojących lub lokalach wbudowanych w budynkach o innej funkcji niż usługowa;
- 13) zespół działek – teren inwestycyjny złożony z co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości, z których co najmniej jedna powinna przylegać do drogi publicznej lub drogi obsługi wewnętrznej, dla których ustala się obowiązek zagospodarowania łącznego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. 1. Plan zawiera ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) 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 sposobie realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działka ewidencyjna, nie posiadająca dostępu do drogi publicznej, która nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej (nr ew. 259/3 obr. Tymianka);
- 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny–Lipce Reymontowskie;
- 6) wymiarowanie odległości, wyrażone w metrach;
- 7) symbol oznaczający przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

3. Nazwy własne, numerację dróg oraz numery działek ewidencyjnych, przywołane w ustaleniach planu, należy rozumieć jako te istniejące, stosowane w dniu sporządzania planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. W granicach obszaru objętego planem ustala się teren, w konturach linii rozgraniczających, oznaczony na rysunku planu symbolem IU-P, z klasą przeznaczenia jako teren usług lub produkcji.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) nakazy:
 - a) lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z określonymi i zwymiarowanymi na rysunku liniami zabudowy,

- b) realizacji zabudowy w oparciu o zasady zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych,
 - c) uzgadniania lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów o wysokości powyżej 50 m.n.p.t. i większej, dla których obowiązują przepisy odrębne,
 - d) dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej, bezpośredniego lub przez drogę obsługi wewnętrznej – zagospodarowanie łączne z działką posiadającą taki dostęp,
 - e) dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach i dachach budynków z wyłączeniem barw wynikających z logotypów przedsiębiorstwa.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu plan ustala:

1) nakazy:

- a) respektowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych wartości intensywności zabudowy nadziemnej oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na działce budowlanej (zespole działek), zgodnie z wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- b) instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych, oraz ze szczelnie utwardzonych nawierzchni drogowych, w tym zespołów miejsc do parkowania,
- c) odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego,
- d) zachowania minimalnych odległości budynków od granicy terenu lasu (poza granicami planu) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zapewnienie na terenie każdej inwestycji, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz przestrzegania zasad, określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie,
- f) ochrony powietrza, poprzez stosowanie do celów grzewczych, źródeł ciepła zapewniających spełnienie standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych,
- g) realizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych;

2) zakazy:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- c) realizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granice działek budowlanych, w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów,
- d) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz do ziemi,
- e) stałego magazynowania i składowania odpadów niebezpiecznych mogących stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, bądź dla środowiska;

3) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) teren wyznaczony w granicach obszaru planu nie podlega ochronie akustycznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu plan ustala nakaz kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z wartościami parametrów i wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych oraz uniwersalne projektowanie określone w przepisach odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. W zakresie granic obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego plan ustala:

- 1) w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie, wskazanych na rysunku planu, przestrzeganie zasad ochrony zbiorników wód podziemnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w związku z położeniem całego obszaru planu, w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Stryków, przestrzeganie zasad ochrony zbiorników wód podziemnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru planu w granicach strefy B, krajobrazu priorytetowego nr 10-318.82-132 „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”, wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego, gdzie obowiązują rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu, określonych w przepisach odrębnych, ustanawiających ten krajobraz;
- 4) w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych kolidujących z inwestycją bądź nieujętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) możliwość scalania i podziału istniejących działek na działki budowlane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz według następujących, łącznie spełnionych zasad:
 - a) 4000m² jako minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 2%,
 - b) 40m jako minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 2%,
 - c) minimalny kąt granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi od 80 do 100 stopni, z tolerancją do 5%,
 - d) wymóg dostępu nowo wydzielanych działek do dróg publicznych lub dróg obsługi wewnętrznej oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem;
- 2) odstąpienie od powyższych zasad, dla wydzielania działek pod sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej, dróg obsługi wewnętrznej oraz dokonywania podziałów, których celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej dla zapewnienia zagospodarowania każdej działki lub nieruchomości zgodnie z planem;
- 3) brak obowiązku wyznaczenia granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan ustala:

- 1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowią:
 - a) istniejące i planowane drogi publiczne (poza granicami obszaru planu),
 - b) drogi obsługi wewnętrznej, nie wskazane na rysunku planu;
- 2) możliwość wydzielania i realizacji dróg obsługi wewnętrznej, przy spełnieniu następujących warunków i z uwzględnieniem §15:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego 7m,
 - b) nakaz włączenia do planowanego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe, zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) lokalizacja zabudowy minimum 6m od krawędzi jezdni,
 - d) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy/dojścia do przyległych nieruchomości,

- e) nakaz realizowania w pasach drogowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, realizowanych w ramach terenu inwestycji, przy spełnieniu wskaźników:
 - a) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów - 1 miejsce dla samochodów osobowych na 5 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - b) dla budynków usługowych - 1 miejsce dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku/ lokalu usługowego,
 - c) 1 miejsce dla rowerów, na każde 10 miejsc do parkowania określonych w pkt a) i b),
 - d) 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 25 miejsc do parkowania określonych w pkt a) i b).

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej plan ustala:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę z uwzględnieniem §15:
 - a) wykorzystanie istniejących elementów gminnej sieci wodociągowej z możliwością wymiany, remontu i rozbudowy z dostosowaniem parametrów do potrzeb wynikających ze sposobu zagospodarowania,
 - b) zaopatrzenie planowanej zabudowy w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe i technologiczne w ilościach przekraczających wydajność gminnej sieci wodociągowej należy zapewnić przez budowę zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu powstania, z wykorzystaniem terenów powierzchni biologicznie czynnych do naturalnej retencji do ziemi, poprzez budowę dołów chłonnych lub zbiorników wodnych (retencyjnych) z wtórnym wykorzystaniem wody, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) sposób zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w obrębie działki budowlanej, nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym rowy infiltracyjne, studnie chłonne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej (zespole działek), po uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, podłączenie lub rozbudowa istniejącego układu sieciowego, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne uwarunkowania;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) możliwość zaopatrzenia ze źródeł energii odnawialnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) za pośrednictwem istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, na warunkach przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się produkcję energii elektrycznej z indywidualnych źródeł energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł energii odnawialnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, z wykluczeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji,
 - c) na panelach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,
 - d) lokalizacja stacji transformatorowych na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub drogi obsługi wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami §12 pkt 2;
- 8) w zakresie telekomunikacji z uwzględnieniem §15 – obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wstępnego magazynowania i selekcji odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane,
 - b) selektywna zbiórka odpadów z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.
- § 15. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności, plan ustala obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa dla:
- 1) dróg obsługi wewnętrznej;
 - 2) urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 3) urządzeń telekomunikacyjnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IU-P plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone pod zabudowę:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług turystyki,
 - c) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) usług nauki,
 - e) usług edukacji,
 - f) usług sportu i rekreacji,
 - g) usług kultury i rozrywki,
 - h) usług kultu religijnego,
 - i) produkcji energii,

- j) przemysłu portowego;
- 3) przeznaczenie zgodne z ustalonym w pkt 1, dla zabudowy i zagospodarowania terenu, należy rozumieć, jako budowę obiektów o funkcji zgodnej z klasą przeznaczenia oraz towarzyszących im obiektów i urządzeń niezbędnych do użytkowania tej zabudowy, tworzących z nią funkcjonalną całość takich jak: infrastruktura techniczna, techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury, urządzenia odnawialnych źródeł energii słonecznej, drogi obsługi wewnętrznej, miejsca do parkowania w formie stanowisk naziemnych, place: manewrowe, montażowe i składowe, zieleni urządzona z wykluczeniem inwazyjnych gatunków obcych, budynki: gospodarcze, garażowe, socjalne, ochrony mienia, wiaty, obiekty technologiczne oraz miejsca wstępnego magazynowania i selekcji odpadów stałych;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej (zespołu działek):
- a) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej:
 - minimum 0,01,
 - maksimum 3,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - d) działka nie posiadająca dostępu do drogi publicznej, do zagospodarowania łącznego z działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi publicznej,
 - e) realizacja infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §14;
- 5) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, dotyczące przestrzegania zasad ochrony, ograniczeń, określonych w odrębnych przepisach, w związku z:
- a) występowaniem części obszaru planu w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornika międzymorenowego Brzeziny-Lipce Reymontowskie,
 - b) położeniem całego obszaru planu w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Stryków,
 - c) położeniem całego obszaru planu w granicach strefy B, krajobrazu priorytetowego nr 10-318.82-132 „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”, wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, związane z bezpośrednim sąsiedztwem terenu lasu (położonym poza granicami planu);
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 4000m², przy czym odstępianie od tej wartości dla wydzielania działek pod sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej, dróg obsługi wewnętrznej oraz dokonywania podziałów, których celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej dla zapewnienia zagospodarowania każdej działki lub nieruchomości zgodnie z planem;
- 8) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) maksymalną wysokość dla:
 - budynku do 20m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków produkcyjnych, przemysłowych, składów i magazynów, do wysokości nieprzekraczającej 25m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - pozostałych budowli – do 25m,
 - c) ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, realizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) dachy o dowolnej formie, przy kącie nachylenia połaci dachowej – do 35 stopni,
 - e) dopuszczenie stosowania zielonych dachów;

- 9) obsługę komunikacyjną terenu oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania, zgodnie z §13;
- 10) 15% - jako wysokość stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Tymianka, przyjęte uchwałą Nr LV/475/2018 Rady Miejskiej w Strykowie w dniu 18 października 2018 r. – w części odnoszącej się do granic obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strykowie

Damian Drzewiecki

GŁÓWNY SPECJALISTA



Sabina Wiatr-Sularz

NIK WYDZIAŁU
GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Szczepan Zaręba

Paulina Lesiecka-Koralewska

radca prawny

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Strykowie
z dnia.....2026 r.



[illegible]

LEGENDA

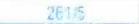
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	DZIAŁKA EWIDENCYJNA, NIE POSIADAJĄCA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, KTÓRA NIE MOŻE STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 403 ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY BRZĘZINY-LIPCE REYMONTOWSKIE
	WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI WYRAŻONE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENU

	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
---	---------------------------

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE DZIAŁEK WRAZ Z NUMEREM EWIDENCYJNYM
	TEREN KOLEJOWY PKP
	STREFA GRANICZNA OD TERENU LASU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z SYMBOLAMI TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH, POŁOŻONE W BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE POZA GRANICAMI OBOWIĄZYWANIA USTALEŃ PLANU

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 402 STRYKÓW

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO 10-318.82-132 "KULMINACJA WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH"

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ Z DNIA 22 KWIEŃNIA 2026 R., ORGAN PROWADZĄCY ZASÓB: STAROSTA ZGIERSKI, LICENCJA NR 6642.5844.2025.MD_1020_P
PAŃSTWOWY UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, PL-2000, STREFA VI

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912) 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, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912), 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; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912), 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, poz. 635, poz. 680 i poz. 912) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. W granicach obszaru zmiany planu nie występują zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji i zasadach finansowania.

§ 2. Bieżący plan, w którym zrezygnowano z ustalonej, w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2018 r. drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 8KDL wraz z planowaną w niej siecią uzbrojenia, przyczyni się do obniżenia kosztów związanych realizacją zadania gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Strykowie

z dnia.....2026 r.

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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Nr/2026 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia2026 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na
obszarze części wsi Tymianka.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Tymianka, który sporządzono zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXIII/200/2025 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 października 2025 r. w sprawie sporządzenia zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Tymianka. Projekt zmiany planu oraz uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

W granicach sporządzanego dokumentu, obowiązuje plan miejscowy, przyjęty uchwałą Nr LV/475/2018 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 października 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze wsi Tymianka, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 21 listopada 2018 roku poz. 6099.

Bieżący projekt zmiany planu nie narusza ustaleń aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków, przyjętego Uchwałą Nr LXXXII/715/2024 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2024 roku. W granicach zmiany planu, studium przewiduje wiodącą funkcję jako obszar aktywności gospodarczej, oznaczony symbolem „A”. W ramach obszaru studium dopuszcza kategorie przeznaczenia takie jak: usługi, usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji, produkcję, obsługę produkcji rolniczej, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, zieleń, lasy, tereny rolnicze, infrastrukturę techniczną, komunikację, obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni. Przy czym w ramach usług – studium dopuszcza usługi handlu i inne świadczone na rzecz ludności, firm i innych podmiotów, głównie o charakterze komercyjnym, ale i kultury, nauki, biznesu, a w ramach produkcji – studium dopuszcza lokalizowanie działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej i baz (centra logistyczne, przeładunkowe, transportowe, kurierskie i wysyłkowe), obszarów i terenów górniczych oraz energetyki. Studium ustala wskaźniki i parametry zabudowy dotyczące: maksymalnej wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określając powyższe odrębnie dla stref zabudowy niskiej i wysokiej intensywności oraz dla strefy ogólnej. Obszar planu wg powyższego podziału znajduje się w strefie zabudowy najwyższej intensywności (strefa śródmiejska) oznaczonej jako A2, która dla usług wskazuje maksymalną wysokość zabudowy jako 20 m, maksymalną intensywność zabudowy - do 2,5, maksymalną powierzchnię zabudowy do 45%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 20%. Dla produkcji wskazuje maksymalną wysokość zabudowy jako 30 m, maksymalną intensywność zabudowy - do 2,5, maksymalną powierzchnię zabudowy do 45%, minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 20%.

Zacytowane powyżej wskaźniki, w części odbiegają od tych, które dla obszaru planu zapewnia obowiązujący plan miejscowy z 2018 r. Dla takich przypadków studium wskazuje na odstępstwa wartości wskaźników i parametrów:...”2) na terenach, na których obowiązujący plan miejscowy dopuszcza wskaźniki i parametry zabudowy niezgodne z ustalonymi w Studium, dopuszcza się na danym terenie wskaźniki i parametry zabudowy wskazane w obowiązującym planie miejscowym”.

Tabela porównawcza wskaźników i parametrów zabudowy

	Maksymalna wysokość zabudowy			Maksymalna intensywność zabudowy			Maksymalna powierzchnia zabudowy			Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna		
	wg Studium A2	wg mpzp z 2018 2P/U i 3P/U	wg projektu mpzp z 2026 1U-P	wg Studium A2	wg mpzp z 2018 2P/U i 3P/U	wg projektu mpzp z 2026 1U-P	wg Studium A2	wg mpzp z 2018 2P/U i 3P/U	wg projektu mpzp z 2026 1U-P	wg Studium A2	wg mpzp z 2018 2P/U i 3P/U	wg projektu mpzp z 2026 1U-P
U	20m	20–25m	20-25;15;6m	2,5	3,0	3,0	45%	60%	60%	20%	15%	15%

P	30m			2,5		45%		20%		
----------	-----	--	--	-----	--	-----	--	-----	--	--

Celem sporządzenia niniejszej zmiany planu miejscowego, która po uchwaleniu uchyli fragment planu obowiązującego jest zmiana zapisów planistycznych, które zachowają dotychczas obowiązujące podstawowe założenia przestrzenno-funkcjonalne planu obowiązującego od 2018 r., przy rezygnacji z terenu planowanej drogi 8KDL. Stworzony zostanie jeden, o większej powierzchni teren funkcjonalny U-P. Dla terenu wyznaczonego bieżącą zmianą planu, ustalono w zgodności ze studium, kierunki zagospodarowania przestrzennego. Zostały one wprowadzone i uściśnione zgodnie ze specyfiką uwarunkowań i potrzebami terenu, w formie ustalonego przeznaczenia, zgodnego z Załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021 poz. 2404), czyli tabelą „Symboli, nazw i oznaczeń graficznych dotyczących przeznaczenia terenów stosowanych w projekcie planu miejscowego”.

Obszar bieżącej zmiany planu (2026 r.) zajmuje powierzchnię ok.36,5 ha. Granice obszaru w obowiązującym planie (2018 r.) obejmują: cały teren planistyczny oznaczony symbolem 2P/U, część zachodnią terenu oznaczonego symbolem 3P/U, teren planowanej drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 8KDL oraz północno-zachodnią część (kął widoczności) drogi 7KDL. Przedmiotem bieżącej procedury planu, jest zmiana klasy przeznaczenia planowanych terenów dróg publicznych – klasy lokalnej 8KDL (z wyłączeniem jej niewielkiej części południowej, w obrębie skrzyżowania z planowanymi drogami publicznymi 7KDL i 24KD-L (plan z 2009 r.)) i części drogi 7KDL, na jeden teren o powierzchni ponad 36 ha, o klasie przeznaczenia usług lub produkcji, oznaczony symbolem 1U-P. Zabieg ten pozwoli na rozszerzenie możliwości inwestycyjnych. Osiągnięcie dużego arealu terenu inwestycyjnego w jednym obszarowym obiekcie. Zmiana, która umożliwi realizację budynku, przy zachowaniu obowiązujących dotychczas: wskaźnika udziału powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy. Granice obszaru planu dotyczą głównie własności prywatnych oraz gminnej działki drogowej 262/2 (obwód Tymianka), stanowią realizację, złożonego w październiku 2025 r., wniosku do Urzędu Miejskiego w Strykowie o zmianę planu. Obszar w granicach bieżącej procedury planu (2026 r.) jest terenem rolnym, wolnym od zabudowy, gdzie występują użytki klas bonitacyjnych IV, V i VI. W granicach obszaru bieżącej zmiany planu na działce o nr ewidencyjnym 259/3 (przed podziałem o nr ewidencyjnym 259/1) występują grunty leśne V klasy (LsV) o powierzchni ok.1500m², chronione prawem przed zmianą ich użytkowania i wyłączeniem z produkcji leśnej bez względu na klasę i położenie administracyjne. Grunty te uzyskały decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego (RSI.7151.7.27.2017.AK z 1.08.2017 r.) zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nie leśne dla zabudowy produkcyjno-usługowej (2P/U) w procedurze sporządzania planu miejscowego uchwalonego w 2018 r.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

2. Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymogi określone w art. 1 ust. 2, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalono w sposób zalecany w aktualnym studium uwarunkowań w nawiązaniu do obowiązującego planu miejscowego, przy zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia i skali nowej zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści ustaleń planu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad lokalizacji zabudowy w stosunku pasów drogowych planowanych dróg publicznych (poza granicami obszaru planu), poprzez ustanowienie zwymiarowanego przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zwracając uwagę na ograniczenia realizacji zabudowy w strefie bezpośredniego sąsiedztwa z terenem lasu, występującego poza granicami obszaru planu (ustalenie §9 pkt1 lit.d oraz graficzne oznaczenie informacyjne) oraz poprzez wyznaczenie zasad zbliżania zabudowy do niewyznaczonych na rysunku planu, dróg obsługi wewnętrznej;

potrzeby zrównoważonego rozwoju realizowane przy zachowaniu właściwych proporcji pomiędzy terenami inwestycyjnymi, a terenami aktywnymi przyrodniczo jako powierzchni biologicznie czynnej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez realizację wytycznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego” sporządzonego na potrzeby obowiązującego planu miejscowego, które zostały następnie potwierdzone w „Prognozie oddziaływania na środowisko” do bieżącej zmiany planu. Prognozy sporządzonej w oparciu o zakres i stopień szczegółowości, określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu; wymagania w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody zawarte są w §9 oraz §11 projektu planu; Obszar bieżącej zmiany planu leży w granicach strefy B krajobrazu priorytetowego Nr 10-318.82-132 „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”, który został uznany jako krajobraz przyrodniczo-kulturowy mozaikowy z przewagą terenów porolnych. Plan uwzględnia również występowanie w części obszaru planu, udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie oraz położenie całości obszaru planu w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 Stryków. Teren przeznaczony pod zabudowę usługową lub produkcyjną nie podlega ochronie akustycznej. Obszar objęty granicami planu obejmuje grunty rolne klas IV, V i VI oraz teren lasu, mający zgodę (od 2018 r.) na zmianę przeznaczenia na cele inne niż leśne. W obszarze planu nie występują tereny wód powierzchniowych. Ustalenia planu dopuszczają lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii słonecznej, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych. Z uwagi na przeznaczenie terenu IU-P (bieżąca zmiana planu 2026 r., dalej w wypowiedzi używane określenie IU-P₂₀₂₆) z klasą przeznaczenia jako terenu usług lub produkcji, plan dopuszcza na nim realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednocześnie zakazując lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. W ustaleniach planu wprowadzono zakaz ZDR i ZZP mając na uwadze bezpieczeństwo i komfort życia mieszkańców, gdyż na terenie miasta i gminy Stryków nie występują takie zakłady. Bieżący projekt zmiany planu wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prowadzonej równoległe do procedury planistycznej. Obszar planu graniczy od strony południowej w części zachodniej z terenem lasu, a od strony zachodniej z terenem powierzchniowej eksploatacji złóż, oznaczonym symbolem 1PG (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, przyjętym uchwałą nr XLII/323/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z 28 października 2013 r.). W ramach zagospodarowania terenu zielenią urządzoną nie można wykorzystywać inwazyjnych gatunków obcych (IGO);

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru zmian planu nie wprowadzono wymogów w ww zakresie, ponieważ nie występują na obszarze planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska oraz jako wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową; ponadto w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu plan ustala uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami; ponadto dla zapewnienia warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, budynki w obszarze planu, od granicy lasu (występującego poza granicami planu) należy sytuować z zachowaniem odległości, zgodnych z przepisami odrębnymi; mając na względzie bezpieczeństwo, ochronę zdrowia ludzi i mienia w kontekście uwzględniania potrzeby utrzymania właściwych odległości zakładami stwarzającymi ryzyko poważnej awarii, a obszarami mieszkalnymi i kolejowym (występujących poza obszarem planu) wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – obszar planu ma bezpośredni dostęp do planowanych (od 2018 r.) dróg publicznych (poza granicami planu, od południa – droga 7KDL/pozostała część drogi 8KDL oraz od północy – droga 9KDL) oraz planowanej infrastruktury technicznej. Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne terenu, poprzez zachowanie przeznaczenia jako usług lub produkcji, oraz ustalenie zmiany przeznaczenia terenu drogi publicznej (północny odcinek drogi 8KDL i kąt widoczności drogi 7KDL) w celu rozszerzenia zasięgu terenu zabudowy usług lub produkcji oraz utrzymanie optymalnych wskaźników dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy; z uwagi na fakt, iż w wyniku zmiany przeznaczenia zyska on na wartości, ustalono jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.; w związku z uruchomieniem dogodnych warunków dla terenu inwestycyjnego, prognozuje się realizację planowanej inwestycji, co zaowocuje wzrostem ofert pracy dla mieszkańców gminy;

7) prawo własności - ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu; ustalenia planu dotyczą własności prywatnych oraz własności gminnej (działki drogowej o nr ewidencyjnym 262/2), ustalenia planu stanowią realizację wniosku inwestora oraz zbiorowego wniosku właścicieli gruntów rolnych, objętych bieżącą zmianą planu, mającego na celu zmianę klasy przeznaczenia części terenów drogowych (8KDL i 7KDL planowanych od 2018 r.) na teren zabudowy usług lub produkcji (1U-P₂₀₂₆);

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zakres obszaru planu znajduje się poza strefami ochronnymi oraz poza strefami obszaru ograniczonego użytkowania dla terenów zamkniętych (wojskowych, kolejowych); plan dla terenu pod zabudowę usług lub produkcji, zawiera w §15 ustalenia w zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności, dotyczące dostosowania niektórych obiektów do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa, w szczególności dla dróg obsługi wewnętrznej, urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz urządzeń telekomunikacyjnych; obszar zmiany planu to teren o przeznaczeniu usługowym lub produkcyjnym, który nie jest objęty ochroną akustyczną, występuje w bliskim sąsiedztwie obszaru kolejowego, po którym przebiega linia kolejowa nr 15 Bednary – Łódź Kaliska. Odległość południowych granic planu od obszaru kolejowego to wartość zmienna od 15m do 21m, czyli szerokość pasa drogowego planowanej drogi publicznej 7KDL (w planie obowiązującym od 2018 r); z ustalonych w terenie 1U-P nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi 7KDL wynika, że planowane budynki od obszaru kolejowego będą mogły być realizowane w odległości od 21m do 33m. W przedmiotowym przypadku (analiza podczas wizji lokalnej) skrajny tor linii kolejowej znajduje się w odległości powyżej 20m od południowej granicy obszaru planu (południowej linii rozgraniczającej terenu 1U-P), dlatego plan nie ustala strefy ochrony od obszaru kolejowego, w której by obowiązywały ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego; wprowadzono ustalenie nakazujące na panelach fotowoltaicznych stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na pobliski ruch kolejowy;

9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych na obszarze zmiany planu w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - projekt zmiany planu ustala możliwość wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, w tym w sieci szerokopasmowe, których głównym zadaniem jest transmisja danych, na bazie której są realizowane usługi, w szczególności wymagające dostępu do internetu; w granicach obszaru zmiany planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym plan nie rozstrzyga o sposobie ich realizacji i zasadach finansowania;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o następujących czynnościach w formie ogłoszeń w prasie, ogłoszeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na oficjalnej stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie:

-ogłoszono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,

-zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,

-rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji - organów i sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

-projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi,

-udostępniono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu – konsultacji społecznych, w ramach których była możliwość składania uwag do obu dokumentów planu, oraz udział w spotkaniu otwartym i dyżurze projektanta, w terminach określonych w ogłoszeniach.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

-podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,

-wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

-poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

Na każdym etapie procedury sporządzano dane przestrzenne.

W dniu **08.04.2026 r.** odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Strykowic, której celem było opiniowanie projektu zmiany planu. Prace nad projektem zmiany planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wykorzystanie istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej co zapewni właściwą ilość i wysoką jakość wody dla obsługi planowanej zabudowy; niewykluczone jest korzystanie ze źródeł indywidualnych, z zachowaniem przepisów z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej;

13) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – w granicach obszaru zmian planu wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym prawdopodobieństwie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; szersze wyjaśnienie sprawy znajduje się w pkt 3 i 5;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych na analizowanym obszarze nie występują grunty rolne klasy I-III podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia ich na cele nierolnicze; obszar planu to tereny prywatne – użytki rolne klas bonitacyjnych IV, V i VI, dla których na etapie pozwoleń na budowę wymagane będzie wyłączenie z produkcji rolnej;

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interes prywatny, został uwzględniony wniosek inwestora oraz wniosek zbiorowy właścicieli terenów objętych zmianą planu, oba wskazujące na zmianę przeznaczenia w obszarze planu, terenu planowanej drogi publicznej (8KDL₂₀₁₈ i części terenu 7KDL₂₀₁₈) na teren o przeznaczeniu usługowym lub produkcyjnym (1U-P₂₀₂₆) zgodnym ze studium..., w zakresie jego przeznaczenia jako obszar aktywności gospodarczej oznaczony symbolem „A”; analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczyły sporządzenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko wraz z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie utrzymania terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, zgodnie z oczekiwaniem inwestora, docelowo pracodawcy dla lokalnej społeczności; Przy czym należy zwrócić uwagę na obsługę komunikacyjną terenu 1U-P₂₀₂₆; wyznaczone zgodnie z obowiązującymi planami. gminne działki drogowe, pod planowane drogi publiczne (m.in. pozostałą część 7KDL, 9KDL, 24KD-L1/2) nie są jeszcze wybudowanymi obiektami. W obliczu intensywnego zainteresowania terenami inwestycyjnymi aktywności gospodarczej, to te inwestycje drogowe są zadaniem do zrealizowania w trybie pilnym. Rozważyć należy tryb partnerstwa publiczno-prywatnego.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizując w granicach obszaru planu nową zabudowę, uwzględnione zostaną wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) utrzymanie ciągłości struktury przestrzennej, która od 2018 r. uwzględnia minimalizację transportochłonności układu przestrzennego, z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych oraz terenu kolejowego; przy czym drogi publiczne to: planowane od 2018 r., drogi klasy lokalnej: 9KDL, 7KDL, pozostała część 8KDL i 24KD-L1/2 planowana od 2009 roku - bezpośrednio przylegające do granic obszaru planu (od północy i południa), które mają być powiązane z istniejącymi drogami publicznymi, czyli drogą wojewódzką nr 708 – klasy głównej (ul. Ozorkowska) i drogą powiatową nr 5110E – klasy zbiorczej (ul. Kolejowa, jej przedłużenie na północ od terenu PKP);

2) zapewnienie rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się samochodów, pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu z wykorzystaniem dróg obsługi wewnętrznej dla obsługi planowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej; drogi wewnętrzne powiązane będą z pasami drogowymi dróg publicznych (planowanych), dalej z istniejącymi drogami publicznymi (drogą wojewódzką nr 708 (ul. Ozorkowska), drogą powiatową nr 5110E (przedłużenie ul. Kolejowej w Strykowie). W przestrzeni zespołu zabudowy, droga będzie docelowo pełnić rolę komunikacyjną dla samochodów i szczególnie zagrożonych uczestników ruchu drogowego, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów, zapewniając miejsca do parkowania i stanowiska dla rowerów;

3) teren przeznaczony w planie dla zabudowy usług lub produkcji (1U-P) wyznaczono przy uwzględnieniu wskaźników dedykowanych w planie obowiązującym; jest to teren o nie rozpoczętym procesie inwestycyjnym, mimo planistycznie przygotowanej od 2018 r. struktury funkcjonalno-przestrzennej (P/U), który charakteryzuje względnie dobry dostęp do sieci komunikacyjnej i niezbędnej infrastruktury technicznej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz.538 ze zm.), przyjętej uchwałą Nr LXXVIII/662/2023 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 19 grudnia 2023r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Stryków. Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie, co opisano w ust.2 pkt 5) niniejszego dokumentu – uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu uwzględniono ponadto wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W granicach obszaru planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym Gmina nie będzie ponosić wydatków z tytułu uchwalenia niniejszego planu. Dochody dla Gminy Stryków wiązać się będą głównie z wpływem z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustala się przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów oraz rocznych stawek podatku określanych przez Radę Miejską w Strykowie. Dochody Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu, będą rozłożone w czasie. Ponadto w przedmiotowym przypadku gmina nie będzie musiała ponieść kosztów urządzenia i wyposażenia, planowanego (od 2018 r.) 600 m odcinka drogi publicznej, klasy lokalnej. Gminna działka, obecnie drogowa (o nr ew.262/2) po uchwaleniu planu, już z klasą przeznaczenia usług lub produkcji, w terenie 1U-P₂₀₂₆, będzie mogła być sprzedana, co będzie jednorazowym, dochodem dla budżetu Gminy.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszego planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Tymianka.

