

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze części wsi Warszewice

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VII/63/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze części wsi Warszewice, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego w planie dopuszczono przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków z możliwością zachowania funkcji istniejących budynków.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustaleń studium. Ustalono również kolor projektowanego pokrycia dachowego.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego) oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla istniejących budynków mieszkalnych. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustalono obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne klasy III. Część z nich leży w granicach administracyjnych miasta Strykowa (zachodnia część obszaru). Część jest już przeznaczona na cele nierolnicze w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków przyjętym uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r. (południowo-wschodnia część obszaru). Natomiast fragment gruntów klasy III, który nie został przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie pozostał w rolniczym przeznaczeniu – teren R. Przeznaczenie terenu R pod zabudowę produkcyjno-usługową wiązałoby się z koniecznością uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę

przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z faktem, iż w obecnym stanie prawnym procedura uzyskania zgody jest bardzo czasochłonna i występuje bardzo duże prawdopodobieństwo nieuzyskania zgody zdecydowano o pozostawieniu gruntów rolnych klas III, które nie są przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę produkcyjno-usługową, jako terenów rolnych. Ma to swoje potwierdzenie w sporządzanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa, który bezpośrednio graniczy z projektem planu dla którego sporządzono niniejsze uzasadnienie. Dla fragmentów projektu planu miejscowego na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice Minister Rolnictwa nie wydał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

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

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Na rysunku planu zaznaczono stanowisko archeologiczne zlokalizowane poza granicą planu miejscowego i wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z wnioskiem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w strefach ochronnych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia ustalono zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego położenie oraz możliwość łatwego skomunikowania. Od strony północnej i północno-zachodniej obszar planu graniczy z autostradą A-2. Z uwagi na niekorzystne oddziaływanie autostrady na tereny przyległe, niewskazaniem byłoby jego zagospodarowanie w kierunku mieszkaniowym, czy nawet mieszkaniowo-usługowym mimo, iż obszar planu graniczy z istniejącą drogą powiatową. Jedyne funkcje produkcyjno-magazynowa powinna być lokalizowana na tym terenie. Od południa obszar planu graniczy z drogą powiatową, która łączy się z drogą krajową nr 14. Obszar planu oddalony jest od drogi krajowej o 1,3 km co sprawia, że posiada dobre połączenie z drogami wyższej kategorii.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Tereny 1KD-Z i 2KD-Z obejmują fragment drogi powiatowej i podlegają wykupowi przez zarządcę drogi – zarząd powiatu.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla tej części Gminy Stryków, głównie polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą. Ma to za zadanie zwiększenie oferty inwestycyjnej Gminy Stryków oraz stworzenie dużego obszaru dla lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej na południe od autostrady A-2, posiadającego dość dobry dostęp do dróg krajowych i później do węzła autostradowego „Stryków”.

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

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej. Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna średniego i wysokiego napięcia. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała rozbudowy wodociągu i sieci elektroenergetycznej oraz budowy kanalizacji sanitarnej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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

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

Po podjęciu przez Radę Gminy w Strykowie uchwały Nr VII/63/2019 z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze części wsi Warszewice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 31 maja 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 grudnia 2019 r. do 09 stycznia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 8 stycznia 2020 r. o godz. 14:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 24 stycznia 2020 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

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

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres strykow@strykow.pl.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

Dla terenów 1P/U i 2P/U realizacja ustaleń planu będzie wymagała budowy wodociągu. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie

z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

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

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

Zgodnie z obowiązującą Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków dla obszaru objętego planem wyznaczono tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usług. Uchwalenie planu miejscowego dla fragmentu miasta Strykowa i obrębu Warszewice ma za zadanie zwiększenie oferty inwestycyjnej Gminy Stryków i przyciągnięcie potencjalnych inwestorów, chcących zlokalizować swoją działalność na terenie gminy. Wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą stworzą duży obszar dla lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej na południe od autostrady A-2, posiadający dość dobry dostęp do dróg krajowych i później do węzła autostradowego „Stryków”.

W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne klasy III. Część z nich leży w granicach administracyjnych miasta Strykowa (zachodnia część obszaru). Część jest już przeznaczona na cele nierolnicze w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków przyjętym uchwałą Nr XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r. (południowo-wschodnia część obszaru). Natomiast fragment gruntów klasy III, który nie został przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie pozostał w rolniczym przeznaczeniu – teren R. Przeznaczenie terenu R pod zabudowę produkcyjno-usługową wiązałoby się z koniecznością uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z faktem, iż w obecnym stanie prawnym procedura uzyskania zgody jest bardzo czasochłonna i występuje bardzo duże prawdopodobieństwo nieuzyskania zgody zdecydowano o pozostawieniu gruntów rolnych klas III, które nie są przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę produkcyjno-usługową, jako terenów rolnych. Ma to swoje potwierdzenie w sporządzanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa, który bezpośrednio graniczy z projektem planu dla którego sporządzono niniejsze uzasadnienie. Dla fragmentów projektu planu miejscowego na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice Minister Rolnictwa nie wydał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze.

W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie ma lasów.

Przy sporządzaniu planu miejscowego, nie ma konieczności uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Po podjęciu przez Radę Gminy w Strykowie uchwały Nr VII/63/2019 z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze części wsi Warszewice

ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 31 maja 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 grudnia 2019 r. do 09 stycznia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 8 stycznia 2020 r. o godz. 14:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 24 stycznia 2020 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

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

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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki miejscowości Warszewice. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Obszary objęte planem przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową stanowią część dużego obszaru przylegającego do autostrady A-2 stanowiącego ofertę inwestycyjną gminy.

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

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje głównie działki będące własnością osób prywatnych. Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy nowych dróg. Tereny 1KD-Z i 2KD-Z stanowią poszerzenie drogi powiatowej i nie będą finansowane z budżetu gminy. Realizacji wymaga budowa wodociągu i kanalizacji. Obszar objęty planem przeznaczony jest w zdecydowanej większości pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej (tereny 1P/U i 2P/U). Realizacja ustaleń planu w tym zakresie może przynieść Gminie Stryków wymierne korzyści w postaci zwiększonych wpływów m.in. z tytułu podatku od nieruchomości.