

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2018
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE
z dnia 2018 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 200,5 ha, w skład którego wchodzi tereny części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz – od północy graniczy bezpośrednio z autostradą A2, od południa i wschodu granicę opracowania stanowi droga krajowa nr 71, wraz z węzłem autostradowym. Teren wzdłuż drogi krajowej 71 graniczy z zabudową usługowo-przemysłową. Granicę zachodnią stanowi droga powiatowa nr 5130E łącząca miejscowość Dobra i Swędów, bezpośrednio granicząca z terenami rolniczymi. Obszar opracowania jest częściowo zabudowany, jednakże przeważają tereny rolnicze.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr LI/395/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz.
3. W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2013 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: PU – tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny, usługi, RM- tereny zabudowy zagrodowej, R – tereny użytkowane rolniczo – grunty rolne (pola uprawne, pastwiska), KD-G – tereny układu komunikacyjnego – drogi główne.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Strykowie stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków.
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwagi na występowanie w granicach opracowania gruntów chronionych, wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia 5,3621 ha gruntów rolnych. W związku z czym przedmiotowe grunty w projekcie planu pozostały w użytkowaniu rolniczym.
8. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisów w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 14 sierpnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 11 września 2015r.,

- b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 24 kwietnia 2018 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 2 maja 2018 r. do 24 maja 2018 r., dyskusji publicznej w dniu 11 maja 2018 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 8 czerwca 2018 r.,
9. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych. Jednakże wpłynęło 15 pism od instytucji, z czego 11 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono dla obszaru stanowisk archeologicznych: AZP 64-52/12 Zelgoszcz Nowa, stanowisko 12 – ślad osadnictwa schyłkowo paleolitycznego i AZP 64-52/18 Zelgoszcz Nowa, stanowisko 3 (archiwalne) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dla strefy ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zamiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
- Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, zabudowy usługowej oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z zwiększeniem powierzchni tej funkcji i zachowanie pól uprawnych w zachodniej części obszaru. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej..
- Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów przyautostradowych oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.
- Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w sąsiedztwie autostrady A2 i drogi krajowej nr 71. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi pretendowanej funkcji usługowo-produkcyjnej. Obszar opracowania, ze względu na usytuowanie w granicach układu komunikacyjnego jest ograniczony przestrzennie, co przekładać się będzie na ograniczone możliwości niekontrolowanego poszerzania się funkcji projektowanej. Na terenie opracowania, przy drodze krajowej nr 71 jest przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje głównie tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług i zabudowy usługowej. Jednakże istniejąca zabudowa zagrodowa oraz pola uprawne w zachodniej części opracowania zostały zachowane. Całość stanowi tereny części wsi Sosnowiec i Zelgoszcz, w sąsiedztwie autostrady A2 i drogi krajowej nr 71.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013r. w sprawie zatwierdzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”. Zmiana dotychczasowego Studium powstała ze względu na konieczność uwzględnienia zaistniałych i widocznych w terenie zmian zagospodarowania przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego. Na terenie gminy Stryków została sporządzona „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” w marcu 2016r., która została przyjęta uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie na sesji w dniu 22 kwietnia 2016r. W podsumowaniu i wnioskach ww. oceny stwierdzono, że „...w pierwszej kolejności nie zakończone procedury formalne już rozpoczętych uchwał dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być zakończone. W latach 2012 – 2016 Rada Gminy podjęła uchwały w sprawie uchwalenia siedemnastu miejscowych planów. Zasadność ich wywołania jest oczywista i wynika przede wszystkim z szeregu wniosków i dynamicznie rozwijającej się infrastruktury technicznej.” Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz jest jednym z tych planów miejscowych, a zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju.
12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska znaczące potencjalne zyski do budżetu, a w piątym roku po uchwaleniu planu, koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
13. Burmistrz Gminy Stryków, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec i Zelgoszcz z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy usług lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.