

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Anielin Swędowski i Swędów

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VII/58/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Anielin Swędowski i Swędów, 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która wskazuje minimalną odległość nowej zabudowy od terenów dróg oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Na terenach 2MNL, 3MNL, 4MNL, 5MNL występuje istniejąca zabudowa letniskowa i zabudowa mieszkaniowa wymagająca zachowania dla której wprowadzono ustalenia umożliwiające jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania. W ramach ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

b) 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej oraz lokalizowania 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 nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych. Dla wyznaczonych terenów ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków oraz Nr 403 Zbiornik między morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują lasy. Dla części z nich wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Istniejące kompleksy leśne pozostawia się w istniejącym zagospodarowaniu.

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

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

Na 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.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W ramach ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wprowadzono zapis nakazujący zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach 2MNL, 3MNL, 5MNL, 1KD-L, 1KD-D, 5KD-D, 2KP-J, 3KP-J w sąsiedztwie terenu zamkniętego występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia, to jest w odległości mniejszej niż 7,5 metra w każdą stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszczono lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego położenie, wysokie walory środowiskowe oraz możliwość łatwego skomunikowania. Sprawia to, iż obszar objęty planem jest atrakcyjny pod względem rekreacyjno-wypoczynkowym, jak i mieszkaniowym. Znaczna część obszaru planu już jest zagospodarowana w ten sposób. Nieruchomości zabudowane są w niewielkim stopniu, a ma działkach występuje dużo zieleni, drzew i krzewów. Dodatkowo obszar ten ma stosunkowo dobre połączenie z miastem poprzez drogę wojewódzką graniczącą z obszarem planu oraz poprzez istniejącą drogę gminną.

- f) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana ustaleń obowiązującego planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Realizacja poszerzenia dróg będzie wymagała przejęcia części działek przez zarządców dróg.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Od południa graniczy z terenem zamkniętym - terenami kolejowymi.

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Wprowadzane zmiany mają za zadanie udostępnienie nowych terenów o wysokich walorach dla lokalizacji zabudowy lotniskowej oraz mieszkaniowej w nawiązaniu do otaczającego sposobu zagospodarowania nieruchomości.

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

Obszar objęty planem posiada obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi publiczne - drogę wojewódzką oraz gminną, w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych. Realizacja planowanego przeznaczenia terenu może się wiązać z koniecznością wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej.

- j) 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 na tym etapie zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr VII/58/2015 z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Anielin Swędowski i Swędów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 lutego 2017 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek dotyczący możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 sierpnia 2018 r. o godz. 10:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 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.

- k) 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.

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

Tereny wyznaczone w planie przylegają do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej z dopuszczeniem stosowania 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.

Uchwała początkowa określająca granice obszaru objętego planem wynika ze złożonych wniosków o przystąpienie do sporządzenia planu z przeznaczeniem pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową oraz mieszkaniową. Złożone wnioski były zgodne z obowiązującą Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków. Obszar objęty planem miejscowym jest atrakcyjny pod względem lokalizacji zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej lub mieszkaniowej. Znaczna część obszaru planu już jest zagospodarowana w ten sposób, a nieruchomości zabudowane są w niewielkim stopniu, z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki. Dodatkowo obszar ten na stosunkowo dobre połączenie z miastem poprzez drogę wojewódzką graniczącą z obszarem planu oraz poprzez istniejącą drogę gminną. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała dużych nakładów finansowych ze strony gminy i w dużej mierze będzie wykorzystywała istniejący układ komunikacyjny oraz istniejącą infrastrukturę techniczną.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr VII/58/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Anielin Swędowski i Swędów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 lutego 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek dotyczący możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Wniosek został uwzględniony przez Burmistrza Strykowa.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 sierpnia 2018 r. o godz. 10:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 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.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą zostanie przesłany celem zaopiniowania

do 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 rekreacji indywidualnej i zabudowę mieszkaniową stanowią część już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki Anielin Swędowski oraz Swędów i są już częściowo zagospodarowane. Wyznaczone tereny przylegają do istniejących dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu samochodowego. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, to jest do wodociągu oraz sieci elektroenergetycznej.

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

Realizacji zapisów planu będzie wymagała budowa nowych dróg gminnych oznaczonych jako 2KD-D, 5KD-D oraz poszerzenia istniejących oznaczonych jako 1KD-L, 1KD-D, 3KD-D, 4KD-D, co stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Poszerzenia wymagają również istniejące drogi wewnętrzne, które przeznaczono pod ciągi pieszo-jezdne również stanowiące cel publiczny. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Realizacja przeznaczenia określonego w planie może wymagać budowy kanalizacji sanitarnej.