

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec

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/56/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec, 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 1P/U oraz 1MN wprowadzono ustalenia dla istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania. W zachodniej części planu na wniosek okolicznych mieszkańców pozostawiono teren wolny od zabudowy.

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, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii 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 terenu zabudowy mieszkaniowej oraz dla istniejących budynków mieszkalnych na terenie 1P/U ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Od południa plan graniczy z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich wraz z jego otuliną. 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. 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 południowej części planu występują grunty rolne klasy III. Dla części z nich (w pasie 60 m od drogi) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele

nierolnicze na podstawie planu miejscowego z 2001 roku. Dla pozostałych gruntów klasy III koniecznym będzie uzyskanie odpowiedniej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują lasy. Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe 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 2014 r. poz. 1446 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Na południe od obszaru planu występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznaczono w planie strefę ochrony archeologicznej.

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

W celu zminimalizowania potencjalnego niekorzystnego oddziaływania planowanych obiektów na terenach 1P/U i 2P/U wprowadzono obszar do zagospodarowania pod powierzchnie biologicznie czynną. Spełnia on rolę bufora między terenem 1MN i istniejącą zabudową poza obszarem planu, a terenami przeznaczonymi pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walamami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest korzystne dla funkcji produkcyjno-usługowej położenie między drogami krajowymi nr 14 i nr 71. Teren 1P/U od strony zachodniej i północnej bezpośrednio graniczy z już zainwestowanymi terenami składów i magazynów zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną i drogową. Dodatkowo obszar objęty planem miejscowym składa się ze stosunkowo małej ilości działek ewidencyjnych, co jest ułatwieniem w procesie inwestycyjnym związanym z zagospodarowaniem tego terenu pod funkcję określoną w projekcie planu.

- 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 dróg będzie wymagała przejęcia części działek przez Gminę Stryków.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Wprowadzane zmiany mają za zadanie stworzenie podstaw prawnych do lokalizacji nowych obiektów, w nawiązaniu do już istniejących terenów składowo-magazynowych bezpośrednio graniczących z obszarem planu zaopatrzonych w sieć drogową i infrastrukturę techniczną. Takie zagospodarowanie terenu może zaowocować stworzeniem nowych miejsc pracy na terenie gminy oraz dodatkowymi wpływami do budżetu np. z tytułu podatku od nieruchomości. Na terenach 1 P/U i 2P/U ustalono obszar do zagospodarowania pod powierzchnie biologicznie czynną, który ma zmniejszyć oddziaływanie obiektów na tereny sąsiednie.

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

Obszar objęty planem przylega bezpośrednio do istniejących dróg gminnych, w których zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, w tym wodno-kanalizacyjna. 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.

- 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/56/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 marca 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 lutego 2017 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 17 wniosków do projektu planu, w których 16 było przeciwnym przeznaczenia całego obszaru objętego planem pod zabudowę produkcyjno-usługową. Wnioski złożyły osoby mieszkające na zachód i południowy-zachód od terenu objętego planem oraz osoby z terenu 1MN.

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. Dodatkowo poinformowano sołtysa miejscowości Dobra oraz zorganizowane będzie zebranie mieszkańców okolicznych miejscowości.

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

Obszar objęty planem 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 miejscowego i przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę produkcyjno-usługową. Złożone wnioski były zgodne z obowiązującą Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków. Obszar objęty planem posiada korzystne położenie między drogami krajowymi nr 14 i nr 71. Teren 1P/U od strony zachodniej i północnej bezpośrednio graniczy z już zainwestowanymi terenami składów i magazynów zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną i drogową. Przedmiotowe tereny w zdecydowanej większości obejmują niezabudowane grunty rolne.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr VII/56/2015 z dnia 30 marca 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Dobra, Orzechówek obręb Michałówek i Sosnowiec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 lutego 2017 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 17 wniosków do projektu planu, w których 16 było przeciwnym przeznaczenia całego obszaru objętego planem pod zabudowę produkcyjno-usługową. Wnioski złożyły osoby mieszkające na zachód i południowy- zachód od terenu objętego planem oraz osoby z terenu 1MN.

W celu zmniejszenia oddziaływania obiektów na tereny sąsiednie, na terenie 1P/U i 2P/U ustalono obszar do zagospodarowania pod powierzchnie biologicznie czynną. Obszar ten ma spełniać rolę bufora między terenem 1MN i istniejącą zabudową poza obszarem planu, a terenami przeznaczonymi pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową.

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 są już częściowo zagospodarowane i stanowią część istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Orzechówek, Dobra, Sosnowiec. 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, kanalizacji sanitarnej i deszczowej 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

Realizacja zapisów planu będzie wymagała budowy nowej drogi gminnej oznaczonej jako 2KD-D oraz poszerzenia istniejącej drogi gminnej oznaczonej jako 3KD-D, co stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Teren 1KD-D jest drogą publiczną już zrealizowaną obsługującą tereny składowo-magazynowane na północ od terenu objętego planem. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć wodno-kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna. Ustalone tereny przeznaczone są głównie pod obiekty produkcyjno-usługowe. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na znaczące wpływy z podatku od nieruchomości.