

## **UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr ..... z dnia ..... r.  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego we wsiach Kielmina i Zelgoszcz w gminie Stryków**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Strykowie podjęła uchwałę Nr XII/121/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Kielmina i Zelgoszcz w gminie Stryków.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania. Spośród rozpatrywanych wariantów wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby funkcjonowania układu komunikacyjnego, w tym bezpieczeństwa uczestników ruchu, interes Miasta oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4**

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w sposób następujący:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów z tego zakresu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów z tego zakresu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) najbliższej położoną formą ochrony przyrody jest: otulina Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich – ok. 20 m od południowych granic zmiany planu oraz Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich – ok. 500 m od południowych granic zmiany planu; zmiana planu nie będzie skutkować wystąpieniem oddziaływania na formy ochrony, w tym na obszary włączone do sieci Natura 2000, ani na ich integralność;

b) wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów z tego zakresu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów z tego zakresu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. *o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (Dz. U. poz. 1696) – poprzez zaproponowanie rozwiązań z zakresu układu komunikacyjnego w sposób niepogarszający bezpieczeństwa względem ustaleń obowiązującego planu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zaproponowanie rozwiązań z zakresu układu komunikacyjnego umożliwiających rozwój zagospodarowania zgodnie z obowiązującym planem;

7) prawo własności – poprzez rozwiązania z zakresu układu komunikacyjnego pozwalające w jak najmniejszym stopniu ingerować w prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów z tego zakresu;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez zaproponowanie rozwiązań z zakresu układu komunikacyjnego umożliwiających rozwój zagospodarowania zgodnie z obowiązującym planem;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów z tego zakresu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 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* (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie,
- b) udostępnienie projektu zmiany planu do wglądu w dniach od ..... 2020 r. do ..... 2020 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie,
- c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu ..... 2020 r.,
- d) umożliwienie składania wniosków i uwag,
- e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Strykowie;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów z tego zakresu.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając zapisy Zmiany planu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym istniejący stan zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt Zmiany planu nie wyznacza nowych terenów zabudowy, ani nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenów. W związku z powyższym nie zawiera ustaleń niezbędnych w przypadku sytuacji „sytuowania nowej zabudowy”, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, dotyczących kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz zaplanowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Zmiany planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów pozostają bez zmian względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

#### **Charakterystyka obszaru, w tym główny powód sporządzania zmiany planu**

Przedmiotowy obszar położony jest w sąsiedztwie południowo-zachodniej granicy gminy Stryków, we wsiach Kiełmnia i Zelgoszcz, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 71. Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Kiełmnia i Zelgoszcz w gminie Stryków, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/313/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 355 poz. 2888 z dnia 4 grudnia 2009 r.). Plan ten ustala przeznaczenie na tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów i magazynów oraz usług 1PBS–3PBS oraz wyznacza podstawowy układ komunikacyjny. W zachodniej części obszaru zlokalizowany jest wielkopowierzchniowy magazyn Castoramy, w centralnej zaś funkcjonuje TOR ŁÓDŹ, w którym prowadzone są szkolenia z zakresu bezpiecznej jazdy. Dalszy rozwój zagospodarowania zgodnego z obowiązującym planem, uwzględniając strukturę własności nieruchomości, utrudniony jest w związku z obowiązującymi zapisami z zakresu układu komunikacyjnego. Projektowana zmiana planu dotyczy wyłącznie zmiany zapisów tekstu planu w zakresie §18 ust. 1 obowiązującego miejscowego planu, zgodnie z którymi, cyt.:

„§ 18. Plan ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL, powiązana z układem zewnętrznym przy pomocy skrzyżowań z drogą nr 71 położoną poza obszarem opracowania.”

Zmiana przedmiotowych zapisów służy poszerzeniu możliwości obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, ponad ww. drogą lokalną, o drogi położone poza obszarem planu oraz dojeżdża i dojazdy. Zmiana zapisów pozwoli zapewnić obsługę komunikacyjną całych terenów wyznaczonych w obowiązującym planie. Zmiana przepisów nie będzie skutkowała negatywnym oddziaływaniem na środowisko, w tym zmianą oddziaływania względem ustaleń obowiązującego planu.

Zmiana miejscowego planu nie dotyczy części graficznej planu. Projektowana zmiana planu:

1) nie dotyczy ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu, wskaźników dotyczących intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu ani ustaleń wyznaczających ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

2) nie spowoduje zwiększenia oddziaływania na środowisko, tym samym nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000;

3) stanowi niewielką modyfikację obowiązującego planu miejscowego i dotyczy obszaru w granicach jednej gminy.

Na podstawie art. 48 oraz art. 46 i 57 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* uzgodniono odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem nr WOOŚ.411.340.2019.MGw.2 z dnia 21 listopada 2019 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu pismem nr PPIS-ZG-ZNS-441/69/341/2019 z dnia 25 listopada 2019 r. uzgodnili możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Procedura sporządzenia zmiany planu została przeprowadzona w trybie art. 27 i art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Burmistrz Miasta Strykowa w dniu 27 sierpnia 2019 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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* o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz określił formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 18 września 2019 r.

W odpowiedzi na ogłoszenie w wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Strykowie nie wpłynęły żadne wnioski.

Opracowany projekt zmiany planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2–5 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*, dnia ..... 2020 r. Burmistrz Miasta ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Strykowa wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz Miasta poinformował o:

1) możliwości składania uwag do projektu zmiany Planu oraz Prognozy na piśmie bezpośrednio lub listownie do Urzędu Miejskiego w Strykowie, a także w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego

certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając termin od ..... 2020 r. do ..... 2020 r. składania;

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;

3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień ..... 2020 r..

Równocześnie Burmistrz Miasta poinformował, zgodnie z art. 48 ust. 4 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, iż na podstawie art. 48 ust.1 i 1a ww. ustawy odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu Zmiany planu.

W dniu ..... 2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną zgłosili się ..... W dyskusji .....

Uwagi do projektu zmiany Planu mogły być zgłaszane do dnia ..... 2020 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od ..... 2020 r. do ..... 2020 r. do Urzędu Miejskiego w Strykowie wpłynęło ..... uwag. Burmistrz Miasta Strykowa rozpatrzył wszystkie uwagi zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi .....

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

#### **Zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie zgodności z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r. oraz uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Strykowa dla przedmiotowego obszaru wyznaczono tereny produkcyjne – zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, usługi (P-U) oraz wyznaczono teren dróg i ulic lokalnych (KD-L);

2) projekt zmiany planu miejscowego, poprzez brak zmian w tym zakresie, utrzymuje przeznaczenie na tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów i magazynów oraz usług (PBS) oraz teren komunikacji (KDL).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt zmiany Planu nie narusza ustaleń obowiązującej Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków.

#### **Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Zmiana planu nie dotyczy zapisów które mogłyby uwzględniać uniwersalne projektowanie.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Burmistrz Miasta Strykowa przeprowadził analizę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust 1 ww. ustawy. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została podjęta dnia 22 kwietnia 2016 r. uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Stryków.

Wyniki analizy obejmują wnioski, że:

1) „Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom”;

2) „Tworzenie i uaktualnianie dokumentów planistycznych jest niezbędne, ponieważ ma na celu zachowanie ciągłość jej rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego”.

Sporządzenie zmiany planu ma na celu uaktualnienie obowiązującego dokumentu planistycznego w obliczu problemów inwestorów związanych z brakiem możliwości zagospodarowania części terenów zgodnie z obowiązującym planem ze względu na zapisy dotyczące układu komunikacyjnego.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia zmiany Planu oraz ustalenia zawarte w zmianie Planu są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu Zmiany planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Zmiany planu nie będzie skutkować ani wydatkami z budżetu miasta ani wpływami do tego budżetu. Zmiana Planu nie dotyczy ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, w związku z czym ustalenia te nie ulegają zmianie i nie będą generowały dodatkowych kosztów. W związku z przyjęciem Zmiany planu nie przewiduje się także dodatkowych wpływów do budżetu ponad te wynikające z ustaleń obowiązującego planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany planu, gdyż w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi.

Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w Zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, gdyż Zmiana planu nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Kiełmina i Zelgoszcz w gminie Stryków zawierający wyłącznie część tekstową został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miejskiej w Strykowie.