

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 84,11 ha, w skład którego wchodzi tereny części wsi Niesułków, Anielin i Warszawice, a także niewielki fragment miasta Strykowa. Teren opracowania położony jest na południowy - wschód od Strykowa, przy węźle autostradowym, a w niewielkiej części zawiera się w granicach miasta. Granice terenu stanowią autostrady A1, A2, droga wojewódzka nr 708 oraz droga gminna przebiegająca przez Niesułków. Obszar opracowania to w większości tereny rolne, występują też zabudowania mieszkalne, położone wzdłuż drogi gminnej.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały XXXIV/285/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa.
3. W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2019 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: P-U - tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usług, a także RM - tereny zabudowy zagrodowej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa uzyska wszystkie wymagane opinie i niezbędne zgodnienia.
7. 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 zastosowane zapisy 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 obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 13 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 5 kwietnia 2018r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 15 września 2020 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 23 września 2020 r. do 16 października 2020 r., dyskusji publicznej w dniu 2 października 2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 30 października 2020 r.

8. 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 Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa w ustawowym terminie wpłynęło 16 pism od instytucji, z czego 11 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. 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 podjęto szereg ustaleń ze względu na występowanie stref ochrony archeologicznej i stanowisk. 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 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 usługowe lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 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 Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów w pobliżu autostrady i miasta Strykowa oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w sąsiedztwie miasta Strykowa i graniczenia z drogą wojewódzką nr 708, która daje połączenie z drogą krajową nr 14 oraz autostradami A2 i A1. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi 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 projektowanych funkcji. Przy drodze wojewódzkiej nr 708, przy skrzyżowaniu z drogą gminna w granicy opracowania planu znajduje się przystanek autobusowy, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje w większości tereny jeszcze niezainwestowane, uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem obiektów usługowych lub produkcyjnych, składów i magazynów, a pozostawiając jedynie tereny zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi gminnej.
10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. 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 Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa nie jest co prawda jednym z tych planów miejscowych, ale uzupełnia otoczenie wcześniej rozpoczętych procedur planistycznych, a zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju.

11. W projekcie planu odstąpiono od naniesienia projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV. Zgodnie z pismem nr RP/MM/p.9342/w.11414.2019 z dnia 20.03.2019 r. (data wpływu: 25.03.2019 r.), oznaczona na Studium gminy Stryków linia napowietrzna 110 kV nie będzie realizowana na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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 Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
13. Burmistrz Strykowa, 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. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Łódzkiego (znak: PNIK-I.4131.167.2021) z dnia 25 lutego 2021 r. ponowiono procedurę sporządzania planu miejscowego w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Niesułków, Anielin, Warszawice wraz z fragmentami miasta Strykowa 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.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.