

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr Rady Miejskiej w Strykowie z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz**

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 X/84/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, zmienioną uchwałą Nr XXV/248/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Strykowie.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz dokonał analizy dotyczącej przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków. W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz że przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

Z wnioskiem o zmianę planu wystąpili właściciele poszczególnych nieruchomości. Postulowali oni m.in. o rozszerzenie zasięgu terenów budowlanych oraz zmianę przeznaczenia terenu. Obowiązujący do tej pory plan nie przewidywał możliwości realizacji przedmiotowych planów inwestycyjnych.

Dodatkowym uzasadnieniem dla przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego aktu prawa lokalnego jest likwidacja enklaw terenów zieleni leśnej, magistrali szybkiej kolei oraz drogi wewnętrznej w miejscowości Dobra.

Obszar objęty opracowaniem składa się z sześciu odrębnych terenów położonych w zachodniej części gminy w obrębach Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz w gminie Stryków o łącznej powierzchni ok. 130 ha. Obejmują one tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze.

Obszar objęty Planem to tereny stanowiące, w głównej mierze, własność osób prywatnych. W ich granicach wskazano m.in. tereny pod poszerzenia dróg publicznych będące inwestycjami celu publicznego. Wynikają one jednak bezpośrednio z ustaleń obowiązującego do tej pory miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków.

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.

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).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń

planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie 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*.

Burmistrz Strykowa w dniu 21 sierpnia 2020 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, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 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 2017 r. poz. 1405 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 15 września 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie, ul. T. Kościuszki 27, 95-010 Stryków.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego w Strykowie wpłynął jeden wniosek, który następnie został rozpatrzony przez Burmistrza Strykowa.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został 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 2021 r. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy 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 dzień 2021 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 2021 r.

W dniu 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 2021 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do 2021 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

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.

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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. W związku z tym dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków*, przyjętego uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków* dla terenów objętych planem wskazano funkcje:
 - a) tereny gruntów rolnych (R),
 - b) tereny zabudowy zagrodowej (RM),
 - c) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML),
 - d) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - e) urządzenia gospodarki wodno-ściekowej (IT),
 - f) tereny układu komunikacyjnego: drogi zbiorcze (KDZ), drogi lokalne (KDL);
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:
 - a) tereny rolnicze (R),
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL),
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU),
 - e) tereny zabudowy zagrodowej (RM),
 - f) lasy (ZL),
 - g) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS),
 - h) teren infrastruktury technicznej – wodociągów (I-W),
 - i) teren drogi zbiorczej (KDZ),
 - j) tereny dróg lokalnych (KDL),
 - k) tereny dróg dojazdowych (KDD),
 - l) tereny dróg wewnętrznych (KDW).

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony zabytków archeologicznych (obszar objęty planem jest częściowo położony w strefie ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 64-52/14);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania

- zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji zaspokajających potrzeby właścicieli nieruchomości położonych w obszarze oraz mieszkańców gminy;
 - 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, w tym stworzenie warunków dla rozwoju sieci wodociągowej i telekomunikacyjnej, oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
 - 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*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie,
 - b) *udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od do 2021 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie,*
 - c) *zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 2021 r.,*
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejskie w Strykowie;
 - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – intensyfikację zabudowy przewiduje się na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych, w granicach obszarów wskazanych w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru zabudową mieszkaniową, zagrodową oraz usługową;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem stanowią niewielkie fragmenty gminy, na których wyznaczono tereny pod poszerzenia sąsiadujących z nimi terenów dróg publicznych. W ten sposób umożliwiono rozbudowę tych ciągów, która mogłaby dostosować je do poprowadzenia nimi tras publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację poszerzeń poszczególnych elementów sieci drogowej Gminy - terenów dróg

sąsiadujących z terenami, które umożliwią dostosowanie ich do potrzeb pieszych i rowerzystów oraz zachowanie wymogów przepisów odrębnych;

- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług stanowią rozszerzenie zasięgu terenów już zabudowanych, posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej pozwalające na obsługę zabudowy zarówno istniejącej jak i projektowanej.

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 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.

Plan zastąpi fragmenty kilku planów miejscowych. Plan będzie w pełni wyczerpywał wymogi aktualnie obowiązującej ustawy. Wobec powyższego, należy stwierdzić, że sporządzenie i ustalenia Planu zgodne są z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu 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 wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Mogą również wystąpić wpływy do budżetu Gminy z tytułu renty planistycznej (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobierana w ciągu 5 lat od uchwalenia planu w przypadku zbycia nieruchomości).

W opracowywanym akcie prawa miejscowego nie znalazły się inwestycje celu publicznego, które w sposób bezpośredni spowodowałyby jakiegokolwiek dodatkowe obciążenia dla budżetu Gminy. Jego ustalenia przewidują co prawda poszerzenie odcinków niektórych dróg gminnych, jednak stanowią one części większych inwestycji drogowych, zapisanych już wcześniej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości zajdzie konieczność realizacji inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem. Jednak ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Radzie Miejskiej w Strykowie przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dobra, Kielmina, Swędów i Zelgoszcz, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1.1 – 1.7 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem Nr 2 w postaci rozstrzygnięcia

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.