

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Strykowie z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla części obszaru miasta Strykowa**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 uchwałą Nr XXXI/307/2021 z dnia 25 stycznia 2021 r., zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Strykowie Nr XXXIII/328/2021 z dnia 30 marca 2021 r., przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla części obszaru miasta Strykowa.

Granice obszaru objęte planem oznaczone zostały na załączniku graficznym, składającym się z 2 arkuszy, które stanowią integralną część ww. uchwały. Obszar opracowania jest podzielony na kilka fragmentów, zgodnie z arkuszami będącymi załącznikami do uchwały o przystąpieniu, i obejmuje:

- 1) fragmenty w obrębach Stryków-2 i Stryków-3;
- 2) fragment w obrębie Stryków 2.

Łączna ich powierzchnia to około 16,96 ha, tereny są zlokalizowane w centralnej i południowej części miasta.

Tereny objęte zmianą planu w większości zagospodarowane są jako na tereny zabudowy jednorodzinnej, grunty rolne oraz użytki zielone – łąki i pastwiska. Pozostałą ich część stanowią tereny dróg i dojazdów do pól.

Pod względem komunikacyjnym obszar obsługiwany jest przez drogi gminne, drogi powiatowe nr 5100E, 5104E, drogę krajową nr 92, oraz drogi wewnętrzne.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, ma służyć dostosowaniu dyspozycji terenów do aktualnych zapotrzebowań społeczno-gospodarczych, głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz w związku z lokalizacją obiektu kultury.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r., częściowo zmienionej uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. W wyniku analizy stwierdzono, że ze względu na rosnącą presję inwestycyjną dotyczącą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono również, iż przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

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*. Poszczególne jej etapy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- Burmistrz Strykowa w dniu 24 maja 2021 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 2021 r. poz. 247) 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 czerwca 2021 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie, ul. Kościuszki 27, 95-010. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy wpłynęły 4 wnioski. Trzy z nich zostały uwzględnione w całości, jeden z nich został uwzględniony w części.

- Opracowany projekt zmiany 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 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 ..... 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 zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:
  - a) możliwości składania uwag do projektu zmiany Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Miejskiego w Strykowie, a także w postaci elektronicznej: opatrzonej 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 ..... jako końcowy termin ich składania;
  - b) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;
  - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień .....

W dniu ..... przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Miasta nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu zmiany Planu mogły być zgłaszane do dnia ..... W przewidzianym okresie, tj. w dniach od ..... do ..... do Urzędu Miejskiego w Strykowie nie wpłynęła żadna uwaga.
- Radzie Miejskiej w Strykowie przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentów miasta Strykowa*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu oraz załącznikiem Nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalenie planu przez radę miasta może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków* dla obszaru objętego zmianą planu wskazano następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, teren usług kultury, tereny zieleni otwartej, tereny dróg publicznych lokalnych, tereny dróg publicznych dojazdowych, tereny publicznych ciągów pieszych;

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków dla fragmentu miasta Strykowa* nie narusza ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków*, przyjętej uchwałą Nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013 r., częściowo zmienionej uchwałą Nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt zmiany 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 zmiany 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 i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, zakazu lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony powierzchni ziemi;
- 4) 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, uwzględnienie uniwersalnego projektowania;  
Zaproponowane zapisy w sposób odpowiedni chronią ludność oraz jej mienie przed negatywnymi skutkami eksploatacji linii elektroenergetycznej;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji nowych inwestycji przynoszących korzyści ich właścicielom i wiążących się z powstawaniem nowych miejsc pracy m.in. dla mieszkańców gminy;
- 6) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym zmianą planu oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 8) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, umożliwienie budowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego regionu, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym zmianą planu oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) 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 zmianie planu zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej 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 2021 r. poz. 247), 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 ..... do ..... w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu .....

- d) umożliwienie składania wniosków do zmiany planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu,
  - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Strykowie;
- 11) 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.

Ponadto, dla potrzeb projektu zmiany 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. Zakres sporządzanego dokumentu jest również zgodny z Rozporządzeniem 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).

Przy sporządzaniu projektu zmiany planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. 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 zmianą planu rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń zmiany planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

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, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zmiana planu będzie generowała nowe potrzeby w zakresie transportu. Lokalizacja nowej zabudowy jest przewidziana w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dróg o znaczeniu krajowym i wojewódzkim ograniczając wzmożony ruch samochodowy tylko do bezpośredniego sąsiedztwa potencjalnych ich generatorów ruchu;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – większość terenów (w tym drogi publiczne) nie zmieni swojego przeznaczenia i będą one komunikacyjnie obsługiwane w dotychczasowy sposób. Ponadto zaplanowano dostosowanie parametrów niektórych dróg zlokalizowanych w obszarze do wymagań przepisów odrębnych (głównie w zakresie ich szerokości w liniach rozgraniczających), co umożliwi prowadzenie po nich ruchu komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi powiatowej oraz dróg gminnych zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zaplanowanie nowych linii zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy – ze względu na charakter planowanych zmian część terenów objętych zmianą planu zachowuje swoje istniejące zagospodarowanie. Przewiduje się intensyfikację zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową 1MN/U – 4MN/U, 1MN – 4MN, 1MW, 1U, 2U i 1UK. Tereny są położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, a zabudowa na nim usytuowana będzie stanowić spójną ciągłość z istniejącą zabudową, dogęszczając niezagospodarowane tereny w granicach miasta Strykowa.

**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. Uchwałą, 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) „Niezwyczajnie 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 planowanym zagospodarowaniem tj. realizacją zabudowy wielorodzinnej oraz realizacją obiektu usług kultury.

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 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 zmiany planu wykazała, iż jej podjęcie może wygenerować koszty dla Gminy związane z wykupem działek pod budowę i poszerzenia dróg publicznych. W większości tereny objęte planem zostały przeznaczone na funkcje zgodne z istniejącym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu. Dla części terenów proponuje się zupełnie nowe funkcję jak teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej czy teren usług kultury.

Nie jest jednak wykluczone, że w okresie jego obowiązywania wystąpią dodatkowe potrzeby infrastrukturalne niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie sporządzania zmiany planu.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu może skutkować zwiększeniem się wpływów do budżetu gminy np. z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty adiacenckiej. Ze względu na ilość i skalę możliwych do zrealizowania na podstawie planu inwestycji, możliwy jest znaczący wzrost wpływów do budżetu Gminy.