

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałowek, Sosnowiec

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XLIII/397/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałowek, 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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązujących planów i zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Nowy plan miejscowy zastąpi 6 obowiązujących na tym obszarze planów miejscowych. Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment Gminy Stryków zagospodarowany zabudową składowo-magazynową. Działki mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem objętym planem. Dla istniejących budynków na terenie 2P/U ustalono:

- 1) możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania;
- 2) ochronę akustyczną;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązujących planów i zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Dla obiektów lokalizowanych w granicach planu ustalono kolor pokrycia dachowego.

c) 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 nie dotyczy inwestycji celu publicznego), zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz zbieraniu odpadów, jeżeli nie wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej na terenie 2P/U, do czasu jej wyburzenia, plan ustala

ochronę akustyczną, jak dla zabudowy zagrodowej. Wprowadzono również ustalenia związane ze zmianami stosunków gruntowo-wodnych na działkach. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 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 z zakresu prawa wodnego. Na fragmencie terenu 2P/U występują grunty rolne klasy III, które są już przeznaczone na cele nierolnicze na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec oraz wsi Sosnowiec-Pieńki, obręb Sosnowiec przyjętego uchwałą Nr XIX/193/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 stycznia 2020 r. Obszar objęty planem został przeznaczony na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi Sosnowiec przyjętym uchwałą nr XLIX/366/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 r. W archiwum Urzędu Miejskiego w Strykowie nie zachowała się decyzja na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jednak należy założyć, że jeżeli w 1998 r. obowiązywał plan miejscowy przeznaczający grunty rolne na cele nierolnicze, to taka zgoda była uzyskana w 1998 r. Na obszarze planu nie występują lasy.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W 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 2022 r. poz. 840), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ustalono strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącą 7,5 m od osi linii. W strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustalono m.in. zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Oznaczono na rysunku planu istniejące gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi (o szerokości 1 metra), w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment Gminy Stryków zagospodarowany zabudową składowo-magazynową z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to skomunikowanie nowej zabudowy oraz podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury bez ponoszenia nadmiernych kosztów. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały

lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego istniejących dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Ustalenia planu wymagają poszerzenia istniejącej drogi publicznej (teren 1KDD) na działki prywatne.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

i) potrzeby interesu publicznego;

Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego istniejących dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Zlokalizowanie nowej zabudowy składowo magazynowej na terenie 2P/U zwiększy wpływy z podatków od nieruchomości oraz zwiększy liczbę ofert pracy dla mieszkańców Gminy Stryków.

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

Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg publicznych, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodno-kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna. Przez obszar planu przechodni również gazociąg średniego ciśnienia do którego mogą być przyłączone nowe obiekty budowlane. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) 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 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 XLIII/397/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek, Sosnowiec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 maja 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków, w godzinach urzędowania oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie. Dnia 12 października 2022 r. o godz. 14:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 10 listopada 2022 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenie 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 i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono 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. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Strykowie.

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

Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg publicznych, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodociągowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji 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.

Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment Gminy Stryków zagospodarowany zabudową składowo-magazynową z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to skomunikowanie nowej zabudowy oraz podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury bez ponoszenia nadmiernych kosztów. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego istniejących dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Zlokalizowanie nowej zabudowy składowo-magazynowej na terenie 2P/U zwiększy wpływ z podatków od nieruchomości oraz zwiększy liczbę ofert pracy dla mieszkańców Gminy Stryków. 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 z zakresu prawa wodnego. Na fragmencie terenu 2P/U występują grunty rolne klasy III, które są już przeznaczone na cele nierolnicze na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Sosnowiec oraz wsi Sosnowiec-Pieńki, obręb Sosnowiec przyjętego uchwałą Nr XIX/193/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 stycznia 2020 r. Obszar objęty planem został przeznaczony na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków we wsi

Sosnowiec przyjętym uchwałą nr XLIX/366/98 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 18 czerwca 1998 r. W archiwum Urzędu Miejskiego w Strykowie nie zachowała się decyzja na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jednak należy założyć, że jeżeli w 1998 r. obowiązywał plan miejscowy przeznaczający grunty rolne na cele nierolnicze, to taka zgoda była uzyskana w 1998 r. Na obszarze planu nie występują lasy. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr XLIII/397/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków na obszarze części wsi Dobra, Michałówek, Sosnowiec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 24 maja 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków, w godzinach urzędowania oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strykowie. Dnia 12 października 2022 r. o godz. 14:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 10 listopada 2022 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko został zaopiniowany przez 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

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Sosnowiec, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy magazynowo-składowej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

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, , oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Plan miejscowy 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

Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają obsługę z istniejących dróg publicznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejącej drogi i tym samym wykup fragmentów działek osób fizycznych przez Gminę Stryków (teren 1KDD). Poszerzenie drogi wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg, który zapewni dostawę wody na cele komunalne dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości oraz występuje kanalizacja sanitarna. Po zagospodarowaniu terenu 2P/U nie można wykluczyć konieczności przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

W obowiązującym planie miejscowym z 2020 r. teren jest już przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową lub usługową w związku z powyższym można stwierdzić, że nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Teren 2P/U jest niezagospodarowany. Zlokalizowanie nowej zabudowy składowo magazynowej na terenie 2P/U zwiększy wpływy z podatków od nieruchomości oraz zwiększy liczbę ofert pracy dla mieszkańców Gminy Stryków.