

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Tymianka, Wola Błędowa i Koźle

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/173/2016 Rady Miejskiej w Strykowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Tymianka, Wola Błędowa i Koźle, zmienionej uchwałą Nr XXXVII/317/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 29 czerwca 2017 r., 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która wskazuje minimalną odległość nowej zabudowy od terenów dróg i granic obszaru objętego projektem planu oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Na terenach P/U wprowadzono ustalenia dla istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania.

- b) 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 lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych. Dla istniejących budynków mieszkalnych na terenach P/U ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik 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.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III. W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują lasy. Ustalenia planu dla niewielkich fragmentów lasu wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach planu występuje udokumentowane złożo kopalin „Koźle”, jednak eksploatacja złoża została zaniechana.

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

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

Na obszarze objętym planem (poza stanowiskiem archeologicznym) 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 2014 r. poz. 1446 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. We wschodniej części planu występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznaczono w planie strefę ochrony archeologicznej.

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

W ramach ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wprowadzono zapis nakazujący zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego położenie oraz możliwość łatwego skomunikowania. Od strony wschodniej obszar planu graniczy z autostradą A-1. Z uwagi na niekorzystnie oddziaływanie autostrady na tereny przyległe, niewskazaniem byłoby jego zagospodarowanie w kierunku mieszkaniowym, czy nawet mieszkaniowo-usługowym mimo, iż obszar planu graniczy z istniejącymi drogami lokalnymi. Jedynie funkcja produkcyjno-magazynowa lub usługowa może być lokalizowana na tym terenie. Od północy obszar planu graniczy z drogą powiatową, która łączy się z drogą krajową nr 14. Obszar planu oddalony jest od drogi krajowej o 2,5 km co sprawia, że posiada dobre połączenie z drogami wyższej kategorii. Na obszarze planu występują głównie gleby klas V i VI, które nie wymagają wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej. Od zachodu obszar planu graniczy z terenami lasów. Na wniosek właściciela nieruchomości fragment obszaru przeznaczono pod tereny usług sportu z przeznaczeniem pod strzelnicę sportową.

- f) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana ustaleń obowiązującego planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Realizacja dróg będzie wymagała przejęcia części działek przez Gminę Stryków.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Wprowadzane zmiany mają za zadanie stworzenie podstaw prawnych do lokalizacji nowych obiektów produkcyjno-składowych i usługowych. Takie zagospodarowanie terenu może zaowocować stworzeniem nowych miejsc pracy na terenie gminy oraz dodatkowymi wpływami do budżetu np. z tytułu podatku od nieruchomości.

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

Od północy obszar objęty planem przylega bezpośrednio do istniejącej drogi powiatowej, a przez środek obszaru w kierunku północ-południe przechodzi istniejąca droga gminna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

- j) 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 na tym etapie 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 XXII/173/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Tymianka, Wola Błędowa i Koźle ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 lutego 2017 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Pierwotnie uchwała obejmowała również działki przeznaczone pod rozbudowę cmentarza w miejscowości Koźle. W związku z koniecznością uwzględnienia w uchwale początkowej również stref sanitarnych od rozbudowywanego cmentarza koniecznym było podjęcie uchwały o zmianie uchwały początkowej. Zmiana uchwały polegała na wyłączeniu z uchwały początkowej obszaru pod rozbudowę cmentarza. W związku ze zmianą uchwały początkowej koniecznym było powtórzenie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. W ogłoszeniu poinformowano o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 30 sierpnia 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 sierpnia 2018 r. o godz. 10:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenia 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 do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres strykow@strykow.pl.

- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano 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.

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

Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej z dopuszczeniem stosowania 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.

Uchwała początkowa określająca granice obszaru objętego planem wynika ze złożonych wniosków o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego i przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę produkcyjno-usługową oraz usługową z przeznaczeniem pod strzelnicę sportową. Złożone wnioski były zgodne z obowiązującą Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków. Obszar objęty planem posiada dobre połączenie z drogami wyższej kategorii. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała dużych nakładów finansowych ze strony gminy i częściowo będzie wykorzystywała istniejący układ komunikacyjny oraz istniejącą infrastrukturę techniczną. Zagospodarowanie terenów P/U, może przynieść nowe miejsca pracy na terenie gminy Stryków oraz dodatkowe wpływy do budżetu. Przedmiotowe tereny w zdecydowanej większości obejmują niezabudowane grunty rolne.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr XXII/173/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Tymianka, Wola Błędowa i Koźle ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 lutego 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Pierwotnie uchwała obejmowała również działki przeznaczone pod rozbudowę cmentarza w miejscowości Koźle. W związku z koniecznością uwzględnienia w uchwale początkowej również stref sanitarnych od rozbudowywanego cmentarza koniecznym było podjęcie uchwały o zmianie uchwały początkowej. Zmiana uchwały polegała na wyłączeniu z uchwały początkowej obszaru pod rozbudowę cmentarza. W związku ze zmianą uchwały początkowej koniecznym było powtórzenie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. W ogłoszeniu poinformowano o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 30 sierpnia 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 3 sierpnia 2018 r. o godz. 10:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą zostanie przesłany celem zaopiniowania do 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

Tereny przeznaczone pod zabudowę są już częściowo zagospodarowane i stanowią część istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Wola Błędowa. Plan miejscowy nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wyznaczone tereny przylegają do istniejących dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu samochodowego. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, to jest do wodociągu oraz sieci elektroenergetycznej.

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

Projekt planu miejscowego 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

Realizacja zapisów planu będzie wymagała budowy nowej drogi gminnej oznaczonej jako 1KD-L i 4KDL oraz poszerzenia istniejącej drogi gminnej oznaczonej jako 1KD-D, 2KD-D, 2KD-L i 3KD-L, co stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Teren 1KD-Z jest fragmentem drogami powiatowymi i nie będzie obciążał budżetu gminy. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Ustalone tereny przeznaczone są głównie pod obiekty produkcyjno-usługowe. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na znaczące wpływy z podatku od nieruchomości.