

## **UZASADNIENIE**

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa**

#### **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. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/293/2017 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa, 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 oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Na terenach 1RMn występuje istniejąca zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa wymagająca zachowania dla której wprowadzono ustalenia umożliwiające jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania. W celu zapewnienia nieruchomościom odpowiedniego dostępu do drogi publicznej wskazano działki, które bez udziału działki sąsiedniej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

##### **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 oraz lokalizacji instalacji do produkcji mas bitumicznych, garbowania lub uszlachetniania skór, wytwarzania papieru lub tektury, przetwarzania celulozy, produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych i zwierzęcych, uboju zwierząt. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U i 1UP ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, 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 terenów RMn, MN/U

i UP ustalono klasyfikację ochrony akustycznej oraz strefę buforową na terenie 2P/U. Od zachodniej i południowo-zachodniej strony plan graniczy z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich wraz z jego otuliną. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków oraz Nr 403 Zbiornik między morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie. W północnej części planu występują grunty rolne klasy III. Dla części z nich uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (fragment terenu 2P/U między terenami 1R i 2R). Dla pozostałych gruntów klasy III Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w związku z tym grunty te pozostawiono w przeznaczeniu rolniczym (1R i 2R).

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują lasy.

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 2020 r. poz. 282 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W północno-zachodniej 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 celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV. W celu zminimalizowania potencjalnego niekorzystnego oddziaływania planowanych obiektów na tereny RMn i MN/U, wyznaczono strefę buforową. Spełnia on rolę bufora między terenami RMn z istniejącymi budynkami mieszkalnymi oraz terenem MN/U, a terenem 2P/U przeznaczonym pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walamami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego położenie oraz możliwość łatwego skomunikowania. Od strony północnej obszar planu graniczy z autostradą A-2. 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 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 1,3 km co sprawia, że posiada dobre połączenie z drogami wyższej kategorii. Na obszarze planu występuje mało gleb chronionych klasy III, co wpływa korzystnie z punktu widzenia inwestora, na wysokość późniejszej opłaty związanej z wyłączeniem gruntów z produkcji rolniczej. Na południu obszaru występuje zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, która posiada dostęp do drogi publicznej oraz do infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem miejscowym składa się ze stosunkowo małej ilości działek ewidencyjnych (szczególnie

w części północnej), co jest ułatwieniem w procesie inwestycyjnym związanym z zagospodarowaniem tego terenu pod funkcję określoną w projekcie planu.

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 poszerzenia dróg będzie wymagała przejęcia części działki przez zarządców dróg.

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

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, co może przynieść nowe miejsca pracy na terenie gminy Stryków oraz dodatkowe wpływy do budżetu np. z tytułu podatku od nieruchomości.

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

Obszar objęty zmianą planu przylega do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg i sieć elektroenergetyczna. 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. Realizacja planowanego przeznaczenia terenu może się wiązać z koniecznością wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej.

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 XXXV/293/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszawice oraz części miasta Strykowa ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 12 lipca 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 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 uwagę do projektu planu dotyczącą zasad procedury scalania i ponownego podziału nieruchomości, która ze względu na brak zgodności z prawem nie została uwzględniona.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym projekt planu miejscowego jest ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia

2019 r. do 28 sierpnia 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 21 sierpnia 2019 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 12 września 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła renty planistycznej, którą Burmistrz Strykowa nie uwzględnił. Druga uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działek położonych na terenie 2RMn na przeznaczenie produkcyjno-usługowe i mieszkaniowo-usługowe, zgodnie ze studium. Drugą uwagę Burmistrz uwzględnił. Projekt planu z prognoza został poprawiony i przesłany do ponownych opinii i uzgodnień.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 stycznia 2020 r. do 19 lutego 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 11 lutego 2020 r. o godz. 13.00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 marca 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła renty planistycznej, którą Burmistrz Strykowa nie uwzględnił. Druga uwaga dotycząca terenów P/U i R. Drugą uwagę Burmistrz uwzględnił częściowo.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian, projekt planu miejscowego jest ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2020 r. do 22 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 15 lipca 2020 r. o godz. 13.00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 sierpnia 2020 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](mailto:strykow@strykow.pl).

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu 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 przylegają 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 z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową. 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. Tereny RMn oraz UP zachowują istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową. Na terenach P/U ustalono konieczność wprowadzenia zieleni przy granicy z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, co może zmniejszyć potencjalne negatywne oddziaływanie terenów P/U. 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.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Strykowie uchwały Nr XXXV/293/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Cesarka, obręb Sosnowiec i Warszewice oraz części miasta Strykowa ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 12 lipca 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 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 31 sierpnia 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 uwagę do projektu planu dotyczącą zasad procedury scalania i ponownego podziału nieruchomości, która ze względu na brak zgodności z prawem nie została uwzględniona.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym projekt planu miejscowego jest ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2019 r. do 28 sierpnia 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 21 sierpnia 2019 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 12 września 2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła renty planistycznej, którą Burmistrz Strykowa nie uwzględnił. Druga uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działek położonych na terenie 2RMn na przeznaczenie produkcyjno-usługowe i mieszkaniowo-usługowe, zgodnie ze studium. Drugą uwagę Burmistrz uwzględnił. Projekt planu z prognozą został poprawiony i przesłany w niezbędnym zakresie do ponownych opinii i uzgodnień.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 stycznia 2020 r. do 19 lutego 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 11 lutego 2020 r. o godz. 13.00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 marca 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu

planu. Do projektu planu złożono 2 uwagi. Jedna dotyczyła renty planistycznej, którą Burmistrz Strykowa nie uwzględnił. Druga uwaga dotycząca terenów P/U i R. Drugą uwagę Burmistrz uwzględnił częściowo.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian, projekt planu miejscowego jest ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2020 r. do 22 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Strykowie ul. Kościuszki 27, 95-010 Stryków w godzinach pracy urzędu. Dnia 15 lipca 2020 r. o godz. 13.00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 sierpnia 2020 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie 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 zagrodową, mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową stanowią część już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej Cesarka i są już częściowo zagospodarowane. 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

Realizacji zapisów planu będzie wymagała budowy nowych dróg gminnych oznaczonych jako 1KD-D, 2KD-D oraz poszerzenia istniejącej drogi gminnej oznaczonej jako 2KD-L i 3KD-D, co stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Tereny 1KD-Z, 2KD-Z oraz 1KD-L są drogami powiatowymi i nie będą obciążały budżetu gminy. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Realizacja przeznaczenia określonego w planie może wymagać budowy kanalizacji sanitarnej. 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.