

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 284,9 ha, w skład którego wchodzi tereny północnej części miasta Strykowa – od drogi krajowej nr 14 będącą południową granicą obszaru, od zachodu ul. Kopernika, a dalej ul. Kolejowa. Północną granicę obszaru objętego projektem planu wyznacza granica administracyjna miasta Strykowa. Od wschodu granicą obszaru jest autostrada A1.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr LII/402/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica.
3. W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2013 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: P-U – tereny produkcyjne, zabudowa produkcyjna, składy magazyny, usługi, P –tereny produkcyjne zabudowa przemysłowa, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, MN-tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, ZN – tereny zieleni i wód – zieleń naturalna, KK – tereny komunikacji – komunikacja kolejowa, KS – tereny komunikacji – obsługa komunikacji samochodowej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 t.j.), Rada Miejska w Strykowie stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”.
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 t.j. ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 10 grudnia 2014r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 9 stycznia 2015r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 11 października 2016r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w dniach od 19 października 2016r. do 11 listopada 2016r., dyskusji publicznej w dniu 3 listopada 2016r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 28 listopada 2016r.
 - c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 17 stycznia 2017r. o ponownym wyłożeniu

do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w dniach od 25 stycznia 2017r. do 16 lutego 2017r., dyskusji publicznej w dniu 9 lutego 2017r. i możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia 3 marca 2017r.

8. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica w ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski osób prywatnych z prośbą o zapewnienie w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możliwości skomunikowania działek wnioskodawców poprzez drogę publiczną. Wnioski te zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Stryków. Ponadto wpłynęło 15 pism od instytucji, z czego 13 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica w ustawowym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły cztery uwagi osób prywatnych. Uwagi te zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta i Gminy Stryków, w ten sposób, że 3 zostały w całości uwzględnione, a jedna częściowo, gdyż dwa postulaty naruszałyby zapisy Studium.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto szereg ustaleń ze względu na występowanie strefy ochrony archeologicznej, stanowiska archeologicznego oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów, w tym istniejących mieszkaniowych oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów przyautostradowych oraz położonych wzdłuż drogi krajowej i linii kolejowej w mieście i na jego obrzeżach.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na istniejący układ drogowy, tworzony przez drogę krajową nr 14 i drogę wojewódzką nr 708. Ponadto zlokalizowane w pobliżu dwa węzły autostradowe sprzyjają rozwojowi pretendowanej funkcji produkcyjnej i usługowej. Istniejąca sieć drogowa, obsługująca tereny mieszkaniowe jest gęsta i pozwala na połączenie z drogami wyższej rangi. Na

obszarze opracowania zlokalizowane są dwa przystanki autobusowe, obsługiwane przez MPK Łódź, MUK Zgierz, komunikację gminną oraz PKS Mława oraz stacja kolejowa, na której zatrzymują się pociągi ŁKA oraz PKP S.A., co sprawia że teren posiada dobrą dostępność komunikacją zbiorową. W ciągu drogi wojewódzkiej 708, będącą obwodnicą miasta istnieje ciąg pieszo-jezdny, umożliwiający komunikację rowerową.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny w większości już zainwestowane, uruchamia pod inwestycje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub usług oraz kształtuje zabudowę mieszkaniową. Całość stanowi północną część miasta Stryków, z wykształconym układem urbanistycznym i widocznymi elementami budownictwa historycznego, objętymi ochroną w zapisach planu.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013r. w sprawie zatwierdzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”. Zmiana dotychczasowego Studium powstała ze względu na konieczność uwzględnienia zaistniałych i widocznych w terenie zmian zagospodarowania przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego. Na terenie gminy Stryków została sporządzona „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” w marcu 2016r., która została przyjęta uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie na sesji w dniu 22 kwietnia 2016r. W podsumowaniu i wnioskach ww. oceny stwierdzono, że „...w pierwszej kolejności nie zakończone procedury formalne już rozpoczętych uchwał dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być zakończone. W latach 2012 – 2016 Rada Gminy podjęła uchwały w sprawie uchwalenia siedemnastu miejscowych planów. Zasadność ich wywołania jest oczywista i wynika przede wszystkim z szeregu wniosków i dynamicznie rozwijającej się infrastruktury technicznej.” Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica jest jednym z tych planów miejscowych, a zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju.
11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Projekt planu zakłada budowę dróg, co wiąże się początkowo z kosztami. Do wydatków zaliczają się również koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu. Jednakże duża część uruchamianych terenów przeznaczonych jest pod funkcję produkcyjną i usługową, co wiąże się z dużymi zyskami do budżetu Gminy. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
12. Burmistrz Gminy Stryków, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Strykowa oraz gminy Stryków na obszarze wsi Rokitnica z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub usług oraz ukształtowanie zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.