**Uzasadnienie**

Opracowanie projektu planu zainicjowano Uchwałą Nr IX.90.2015 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 6 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Drogomyśl.

Projekt planu zmienia dotychczas obowiązujące na ww. obszarze dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tj.:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Drogomyśl przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Strumieniu Nr XV/131/2003 z dnia 30 października 2003 r., zgodnie z którym cześć obszaru niniejszego planu znajdowało się w terenach:

a) upraw polowych i ogrodniczych (R);

b) dróg głównych (O1G, O2G);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sołectwie Drogomyśl przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Strumieniu Nr XXXVI/259/2005 z dnia 29 czerwca 2005 r., z którym cześć obszaru niniejszego planu znajdowało się w terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej (17aUP).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Drogomyśl obejmuje tereny leżące w granicach ewidencyjnych działki nr: 1304/7, zajmujące powierzchnię ~ 5,11 ha co stanowi 0,35% ogólnej powierzchnia miejscowości Drogomyśl. Aktualnie teren ten użytkowany jest rolniczo, jako tereny łąk i pastwisk. Dodatkowo w obszarze opracowania występuje wewnętrzna droga dojazdowa. Całość terenu otoczona jest trwałym ogrodzeniem. Przedmiotowy obszar obejmuje teren graniczący bezpośrednio ze skrzyżowaniem dróg: powiatowej DP-S2627 (ul. Główna) oraz krajowej DK 81 (ul. Wiślańska). W pobliżu jego północnej granicy występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od zachodu graniczy z terenami użytkowanymi rolniczo.

Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości:

·~ 50 km od stolicy województwa – Katowic;

·~ 8,0 km od centrum miasta Strumień.

Głównym celem opracowywanego projektu planu jest wprowadzenie funkcji produkcyjno-usługowej dla przeważającej części obszaru planu oraz jako jego uzupełnienie terenów dróg publicznych, stanowiących rezerwę pod poszerzenie istniejących w sąsiedztwie dróg publicznych powiatowej DP-S2627 (ul. Główna) oraz krajowej DK 81 (ul. Wiślańska).

W przedmiotowym planie zaprojektowano następujące rodzaje przeznaczenia oraz funkcje terenu: teren produkcyjno-usługowy (PU – pow. 5,0418 ha), teren drogi publicznej – głównej ruchu przyspieszonego (KDGP – pow. 0,0313 ha), teren drogi publicznej - zbiorczej (KDZ – pow. 0,0392 ha). Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strumień przyjętego uchwałą Nr XXXV.301.2017 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 29 czerwca 2017 r.

W terenie objętym projektem planu występują następujące uwarunkowania:

1) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Dolina Górnej Wisły”;

2) część obszaru znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej „B” – przydrożna aleja drzew.

W terenie objętym projektem planu nie występują:

1) udokumentowane zasoby wód podziemnych;

2) udokumentowane złoża kopalin;

3) obszary i tereny górnicze;

4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

6) stanowiska archeologiczne.

Wyznaczone w projekcie planu szerokości dróg (KDZ, KDGP1, KDGP2) stanowią rezerwę pod ewentualne poszerzenie istniejących dróg (powiatowej – KDZ oraz krajowej - KDGP1, KDGP2) do parametrów wynikających z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

Z uwagi na występujące w obszarze opracowania grunty rolne klasy III, koniecznym stało się wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów klasy III na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.603.489.207 z dnia 21 sierpnia 2018 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla przedmiotowego terenu.

W trakcie procedowania nad projektem planu spełnione zostały wszelkie wymogi wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym dotyczące zasad partycypacji społecznej, realizowane w szczególności poprzez:

1) wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu,

2) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie założeniami,

3) upublicznienie projektu planu na stronie internetowej urzędu gminy Strumień po przeprowadzeniu obligatoryjnych uzgodnień i opinii,

4) ustalenie wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę i zagospodarowania terenu, ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy,

5) uwzględnienie wymagań dotyczących ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenia.

W celu określenia wpływu realizacji ustaleń planu na finanse gminy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu zakłada wprowadzenie stawki służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów w obszarze objętym planem:

1) teren o symbolu **PU** – 25%,

2) tereny o symbolu **KDGP 1, KDGP 2** – 1%,

3) teren o symbolu **KDZ** - 1%.

Szczegółowa analiza bilansu kosztów i dochodów związanych z uchwaleniem planu wykazała, że Gmina Strumień oprócz kosztów sporządzenia dokumentacji planistycznej nie poniesie żadnych dodatkowych kosztów. Jednocześnie zakłada się wpływ dochodów z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnie z tytułu renty planistycznej.

Uchwałą Nr XX.182.2016 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 25.05.2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Strumień przyjęto ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Strumień zawartą w opracowaniu: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Strumień w latach 2011-2015”. Z zapisów powyższej analizy wynika, że dotychczas obowiązujący plan miejscowy na obszarze objętym projektem planu wymaga częściowej aktualizacji i dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Projekt niniejszego planu wpisuje się w główne założenia wynikające z ww. analiz i stanowić będzie jeden z elementów ich realizacji.