

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: przy ulicy Łódzkiej (nieruchomości o numerach adresowych 50, 50a, 50b i 52)

Projekt uchwały dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Łódzkiej (nieruchomości o numerach adresowych 50, 50a, 50b, 52), uchwalonego uchwałą Nr LI/53/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 czerwca 2014 r. Wprowadza zmianę do tekstu ww. planu w zakresie zasad kształtowania połaci dachowych w całym obszarze planu oraz zasad i warunków w terenie oznaczonym symbolem 12.82.MNu, w szczególności dotyczących wysokości i intensywności zabudowy. W zakresie kształtowania geometrii dachów na budynkach zwiększono zakres kąta nachylenia połaci dachowych. Ustalono dachy na budynkach mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20⁰ do 40⁰, (obecnie 30⁰ -40⁰) z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp., dachy na budynkach niemieszkalnych – o nachyleniu połaci dachowych do 40⁰ (obecnie od 20⁰ - 40⁰). W zakresie wysokości zabudowy w terenie 12.82.MNu ustalono maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 11,0 m zamiast dotychczasowych wysokości 9,0 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych i 6,0 m dla budynków niemieszkalnych oraz intensywność zabudowy maksimum 1,6. Stosownie do znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2.

Projekt planu nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej uchwałą Nr XXIII/42/2016 z 7 kwietnia 2016 r.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia, które pozwalają na realizację wyższej zabudowy. Wysokość zabudowy została ustalona w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Łódzkiej. Zabudowa przy tej ulicy posiada różnorodny charakter. Zlokalizowane tu budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno-usługowe, zabudowa posiada różną wysokość od 7,0 m do 11, m, różną powierzchnię zabudowę i różne kąty nachylenia połaci dachowych.

Ustalona zmiana planu zasady i warunki zagospodarowania nie naruszają zasad harmonijnego ukształtowania zabudowy w rejonie ulicy Łódzkiej. Wprowadzona zmiana nie zmienia przeznaczenia, co oznacza, że nie wpłynie na przyszłe kształtowanie zabudowy.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

Ochronie walorów architektonicznych i krajobrazowych mają służyć zapisy planu obowiązującego dotyczącego o minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej wielkości wydzielanej działki budowlanej jak również ustalenie omówione w lit.a.

c) dotyczy wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W części tekstowej planu obowiązującego uchwalonego w 2014 r. zawierają się ustalenia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska, do takich ustaleń należą m.in. ustalenia dotyczące zasad wyposażenia zabudowy w media infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych, zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia, usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie kwalifikuje się tereny pod

względem ochrony akustycznej, określa się dla działek budowlanych maksymalną powierzchnię zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Występujące w obszarze planu grunty leśne zostały objęte ochroną ustaleniami planu obowiązującego.

d) dotyczy wymagań ochrony dziedzictwa i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym zmianą planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony archeologicznej. Ustalenia planu obowiązującego określają zasady jego ochrony. Niniejsza zmiana planu nie zmienia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesne określonych w planie obowiązującym uchwalonym w 2014 r.

e) dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu obowiązującego odnoszące się do zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania w obszarze planu i na terenach sąsiednich. Niniejszą zmianą planu nie wprowadza się ustaleń, które miałyby negatywny wpływ na życie i zdrowie ludzi oraz zagrażałyby bezpieczeństwu ludzi i ich mienia.

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni

Zmiana planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych tego obszaru miasta.

O przeznaczeniu obszaru planu pod zabudowę mieszkaniową z usługami przesądzone w 2014 r. uchwalając plan miejscowy. Zwiększenie parametrów zabudowy wynika z potrzeby właścicieli nieruchomości i ich planów inwestycyjnych. Obszar jest dobrze skomunikowany i wyposażony w podstawowe media infrastruktury technicznej.

g) dotyczy prawa własności

Większość gruntów położonych w granicach obszaru objętego zmianą planu stanowi własność prywatną. Ustalenia zmiany planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Przyjęcie zmiany planu nie skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości.

h) dotyczy obronności i bezpieczeństwa państwa

Z uwagi na zakres obszarowy i przedmiot zmiany planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

i) dotyczy potrzeb interesu publicznego

Z uwagi na zakres zmiany planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów ze względu na interes publiczny.

j) dotyczy potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Zmiana planu nie wpływa na zwiększenie potrzeb rozwoju sieci infrastruktury technicznej ponad zobowiązania wynikające z uzupełnienia dotychczasowych braków dla obsługi istniejącej zabudowy.

k) dotyczy zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procedurze opracowania projektu zmiany planu został zapewniony udział społeczeństwa w uwzględnieniu zasad i trybu sporządzania projektu – ustanowionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta ogłosił w lokalnej prasie „Głos Skierniewic i okolic” dnia 19 października 2023 r. Ogłoszenie zostało zamieszczone również tego dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta

Skierniewice. Wnioski do planu zbierano do dnia 21 listopada 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły żadne wnioski.

l) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Przy sporządzaniu projektu zmiany planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1079 z późn. zm.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

m) dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie zmiany planu nie dokonywano zmian zasad zaopatrzenia w wodę. Ustalenia planu obowiązującego pozostają niezmienione w tym zakresie. W planie ustala się, że zaopatrzenie w wodę będzie zapewnione poprzez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej lub ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych.

n) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prawnym

Z uwagi na zakres opracowania planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia w projekcie zmiany planu szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w celu zabezpieczenia interesu publicznego.

o) dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt zmiany planu miejscowego nie zmienia ustalonych w dotychczasowym planie miejscowym przeznaczenia terenów. Wprowadzona zmiana planu zwiększa dotychczasowe możliwości inwestycyjne. Nowa zabudowa będzie przy tym obsługiwana poprzez istniejący układ uliczny i istniejące systemy infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta

Na przełomie 2015 i 2016 r. została opracowana przez Prezydenta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011-2015”, która została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/126/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r. Ww. analiza wskazała na nieaktualną treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, w części treści wynikających z przepisów art. 9 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w zakresie granic jego opracowania, nie obejmujących aktualnych granic administracyjnych miasta Skierniewice oraz w części wynikającej z treści przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. i rewitalizacji tj. nie uwzględnia przy ustalaniu nowych obszarów urbanizacji ich ilości w zależności od uwarunkowań wynikających z prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy.

W zakresie planów miejscowych uznano za nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których treść nie uwzględnia zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych po dacie ich uchwalenia, a w szczególności dotyczących obligatoryjnych treści planów w postaci wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie przeznaczenia terenów wynikających z ustalenia na części miasta Skierniewice obszaru ochrony uzdrowiskowej. Powyższa sytuacja nie dotyczy niniejszej zmiany planu. Niniejsza zmiana planu dotyczy planu uchwalonego w 2014 r. w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynika ona ze złożonego wniosku o zmianę planu.

Zmiana planu zachowuje zgodność z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia zmiany planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że z uchwaleniem zmiany planu nie wiążą się wydatki z budżetu Miasta. Uchwalenie zmiany planu może przynieść niewielkie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.