UZASADNIENIE

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską i Miedniewicką na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym na załączniku graficznym do uchwały Nr X/36/2025 Rady Miasta Skierniewice z dnia 17 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony, pomiędzy ulicami: Mszczonowską i Miedniewicką. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 73 ha.

Obszar opracowania projektu planu, z wyjątkiem fragmentów obejmujących pasy terenów o głębokości ok. 70,0 m wzdłuż ulicy Mszczonowskiej (w kierunku na północ i na południe od tej ulicy) pozbawiony jest planu zagospodarowania przestrzennego.

Fragment terenu na północ od przedmiotowej ulicy, dla którego istnieje plan miejscowy objęty jest uchwałą Rady Miasta Skierniewice nr XLVII/35/02 z dnia 28 marca 2002 r. W planie tym wyznaczono tereny o funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, użyteczności publicznej, komunikacji w tym stacji dystrybucji paliw. Fragment terenu na południe od ulicy Mszczonowskiej, dla którego istnieje plan miejscowy objęty uchwałą Nr XXXVIII/97/01 Rady Miasta Skierniewice z dnia 19 lipca 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony jest pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową.

Obszar objęty opracowaniem, który pierwotnie użytkowany był rolniczo od szeregu lat przekształca się w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie została przy tym zrealizowana zabudowa stacji dystrybucji paliw, dopuszczona ustaleniami planu miejscowego. Rozwój zabudowy realizowanej w oparciu o obowiązujący plan miejscowy oraz decyzje o warunkach zabudowy ukształtował funkcje obszaru, pośród których funkcja zabudowy usługowej dominuje wzdłuż ulicy Mszczonowskiej. Natomiast w pozostałym zakresie obszaru planu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa ta realizowana jest głównie od strony ulicy Miedniewickiej. Jednocześnie w obszarze projektu planu właściciele nieruchomości dokonali szeregu podziałów swych działek dotychczas użytkowanych rolniczo. W wyniku tych podziałów wyodrębnionych zostało ponad trzydzieści działek o powierzchniach umożliwiających wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działki te mają zapewniony dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone w ramach wspomnianych podziałów działki pełniące rolę dróg wewnętrznych. W konsekwencji powyższych działań w granicach opracowania znajduje się, wzdłuż ulicy Mszczonowskiej - głównie zabudowa usługowa wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a na pozostałym obszarze budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z zabudową towarzyszącą. Są to głównie budynki mieszkalne o wysokości do 9,0 m oraz budynki gospodarcze o wysokości ok. 5,0 m.

Obecność zabudowy w pasach przyulicznych oraz zabudowy w centralnej części obszaru realizowanej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy skłania do uporządkowania zabudowy poprzez ustalenia planu sporządzonego dla przedmiotowego obszaru.

Obszar projektu planu jest częścią „obszarów funkcjonalnych" oznaczonych w „Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja" przyjętej uchwałą Nr LIX/86/2023 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2023 r. następującymi symbolami:

244 MN,U - obszar zabudowy mieszanej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa. Dopuszczalna realizacja małych, nieuciążliwych zakładów działających w sferze techniczno- produkcyjnej, w tym obiektów obsługi komunikacji samochodowej, Dopuszcza się utrzymanie istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, z wykluczeniem budowy nowych budynków inwentarskich.

Podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów w tym obszarze funkcjonalnym wskazują, że zalecanym układem zabudowy mieszkaniowej są budynki wolnostojące sytuowane w ciągu przyulicznym oraz, że wyklucza się realizację budynków mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej;

245 MN,U - obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszczalna realizacja nieuciążliwych obiektów ze sfery techniczno-produkcyjnej.
Podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów w tym obszarze funkcjonalnym wskazują, że zalecany układ zabudowy mieszkaniowej to budynki wolnostojące, obiekty usługowe na samodzielnych działkach winny być lokalizowane przy ulicach, których parametry będą wystarczające by przejąć ruch generowany przez te obiekty i jednocześnie ulicach (odcinkach ulic) przebiegających poza wnętrzem zespołów zabudowy mieszkaniowej. Obiekty usługowe winny mieć formę i gabaryty dostosowane do charakteru zabudowy obszaru, Zaleca się ograniczenie w zabudowie jednorodzinnej powierzchni zabudowy budynkami niemieszkalnymi;

246 M,U - obszary zabudowy mieszanej: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna) i zabudowa usługowa. Dopuszcza realizacje zabudowy o funkcji techniczno-produkcyjnej w obszarach, na których tego rodzaju zabudowa została dopuszczona w obowiązujących planach miejscowych.
Podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów w tym obszarze funkcjonalnym wskazują, że obiekty usługowe na samodzielnych działkach winny być lokalizowane przy ulicach, których parametry będą wystarczające by przejąć ruch generowany przez te obiekty i jednocześnie ulicach (odcinkach ulic) przebiegających poza wnętrzem zespołów zabudowy mieszkaniowej. Zaleca się ograniczenie w zabudowie jednorodzinnej powierzchni zabudowy budynkami niemieszkalnymi.

Opracowanie projektu planu miejscowego nie narusza zapisów Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

Projekt planu zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, które odnoszą się do obszaru objętego projektem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W projekcie planu zawierają się ustalenia, których spełnienie zapewni harmonijny rozwój zabudowy – o charakterze i skali nowej zabudowy wielorodzinnej, jaką zaplanowano w części obszaru planu, z jednoczesnym przyjęciem parametrów tej zabudowy w sposób zachowujący spójność z zabudową istniejącą. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu w zakresie nowej zabudowy, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia.

Ocenia się, wobec położenia obszaru planu, że skutki wynikające z wdrożenia nowego planu nie będą szczególnie istotne z punktu widzenia ochrony ukształtowanych struktur miejskich.

b) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Obszar planu i jego najbliższe otoczenie nie prezentują cennych walorów krajobrazowych, przyrodniczych i architektonicznych. Istniejąca zabudowa w obszarze planu ulokowana jest głównie w pasie przyulicznym ulic: Mszczonowskiej

i Miedniewickiej oraz w formie rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ulokowanej na działkach znajdujących się w terenie pomiędzy tymi ulicami.

Zakres stanowienia planu obejmuje ustalenia mające na celu zachowanie zbliżonej formy zabudowy terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oraz zachowania właściwych relacji form zabudowy pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego. W tym celu wyznaczono „strefę obniżonej wysokości", która łagodzić ma dysproporcje w wysokości budynków dopuszczonych planem w sąsiedztwie ulicy Mszczonowskiej (dla których w projekcie planu ustalono maksymalną wysokość o 9,0 m) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – o maksymalnej wysokości 20,0 m. W strefie obniżonej wysokości zabudowy, oznaczonej na rysunku planu maksymalną wysokość budynków ustalono na poziomie 15 ,0 m.

c) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Na obszarze planu wyodrębnia się obok dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, tereny o przeznaczeniu, które nie wpłyną degradująco na środowisko tj. przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usług. Rodzaj zabudowy dopuszczonej planem, skala tej zabudowy, dotychczasowy sposób zagospodarowania i stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną w ulicach przylegających do obszaru planu, przesądzają, że realizacja planu nie niesie zagrożenia dla środowiska. Nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych rygorów dla ochrony środowiska obszaru planu i jego rejonu. W części tekstowej planu zawierają się rozstrzygnięcia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska. Taki zakres mają, przede wszystkim, ustalenia dotyczące zasad wyposażenia zabudowy w media, kwalifikacja terenów pod kątem ochrony akustycznej, określenie intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

Stacja paliw płynnych, która była dopuszczona do realizacji ustaleniami planu obowiązującego została podtrzymana w projekcie planu. Inwestycja ta należy, zgodnie § 3 ust 1, pkt 34 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Stąd realizacja tej inwestycji wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzji środowiskowej). W decyzji środowiskowej dla stacji paliw płynnych określa się sposoby minimalizacji negatywnego wpływu inwestycji na środowisko, w tym wymagania dotyczące ochrony przed emisją zanieczyszczeń (w tym: szczelność instalacji, poziomy hałasu), zarządzania wodami opadowymi (np. zbiorniki, separatory), gospodarki ściekowej (np. zbiorniki na ścieki bytowe) oraz bezpieczeństwa pożarowego i ochrony przeciwpożarowej. Decyzja określi sposób wykonania inwestycji w sposób minimalizujący wpływ na środowisko przyrodnicze i stanowić będzie podstawę do uzyskania kolejnych pozwoleń, takich jak pozwolenie na budowę.

Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego nie ustalono szczególnych zasad zagospodarowania w powyższym zakresie.

Obszar opracowania znajduje się poza obszarami chronionymi w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

Grunty rolne występujące na obszarze nie podlegają rygorom ochrony, zapisanym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

d) z uwzględnieniem wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze opracowania nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską. Nie występują również dobra kultury współczesnej.

W związku z tym nie określa się w planie miejscowym ustaleń w tym zakresie.

e) z uwzględnieniem wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych:

Na obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia ze strony czynników wewnętrznych. Ulica Mszczonowska jest drogą powiatową o ukształtowanym natężeniu ruchu, należy do podstawowego układu komunikacyjnego obszaru planu i miasta. Natomiast ulica Miedniewicka, jak i pozostałe drogi wyznaczone w projekcie planu są drogami gminnymi lub wewnętrznymi obsługującymi wyłącznie mieszkańców terenów przylegających do tych dróg. Jak wynika z obserwacji i na podstawie pomiarów akustycznych emitowanych z ulicy Mszczonowskiej (jedynej ulicy monitorowanej w zakresie emisji hałasu) wzdłuż tej ulicy występują przekroczenia hałasu w przedziale od 1 do 5 dB (dane na podstawie Strategicznej mapy hałasu dla dróg miasta Skierniewice, pok których przejeżdża ponad 3 000 000 pojazdów rocznie – rok 2021, opracowanej przez LGL Akustyka - Wrocław). Stan istniejący zagospodarowania pasa z notowanymi przekroczeniami hałasu (w przeważającej części tereny przekroczeń hałasu obejmują nieruchomości zabudowane budynkami usługowymi), w połączeniu z przeznaczeniem tej części obszaru planu dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej wskazuje, że ewentualne uciążliwości komunikacyjne (hałas i zanieczyszczenia) nie powinny stanowić zagrożenia dla przebywających w sąsiedztwie lub mieszkających tam osób.

W projekcie planu w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny znajdujące się w obszarze opracowania zaliczono do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny na cele mieszkaniowo-usługowe".

Przez obszar opracowania przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (110 kV) i linie elektroenergetyczne średniego napięcia (30 kV i 15 kV).

W projekcie planu ustalono:

- strefy ochronne od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 15 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) na fragmentach terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 2MN-MW-U, 9MN-U wskazanych na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- strefę ochronną od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 30 kV o szerokości 15 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) na fragmentach terenów oznaczonych symbolami: 5MN-U, 9MN-U wskazanych na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- strefę ochronną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 30 m (po 15 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) na fragmentach terenów oznaczonych symbolami:, 2MN-U, 3MN-U, 2MN-MW-U, 9MN-U wskazanych na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

Strefy ochronne od linii elektroenergetycznych i związane z nimi ograniczenia przestają obowiązywać z chwilą likwidacji linii lub przebudowy i umieszczenia jej pod powierzchnią ziemi.

W strefach obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Jednocześnie w ustaleniach planu wskazano, że strefa ochronna od linii elektroenergetycznej i związane z nią ograniczenia przestają obowiązywać z chwilą jej likwidacji lub przebudowy i umieszczenia pod powierzchnią ziemi.

W projekcie planu miejscowego ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących

infrastruktury technicznej i dróg oraz stacji paliw płynnych, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą w terenie przeznaczonym pod stacje gazową, stacje paliw płynnych lub usług handlu o symbolu 1IGS-INS-UH oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

W planie określono także wskaźniki do wyznaczania liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową.

Ustalenia zawarte w projekcie planu należy uznać za wystarczające dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania na wyodrębnionych i przeznaczonych na ten cel terenach.

f) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta zlokalizowanej pomiędzy ulicami Mszczonowską i Miedniewicką. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną zgodne jest z zapisami Studium i tym samym umożliwia efektywne wykorzystanie tego obszaru, szczególnie w sytuacji gdzie uprawa roli stała się dla właścicieli gruntów nieopłacalna (znaczna część gruntów rolnych jest odłogowana) oraz znaczna część nieruchomości została podzielona i wyodrębniono działki o powierzchniach i kształtach wskazujących na ich docelowe wykorzystanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Umożliwienie realizacji zabudowy oraz ustalenie parametrów tej zabudowy wpłynie na wzrost wartości tych nieruchomości. Lokalizacja nowych obiektów mieszkaniowych i usługowych może wpłynąć na wzrost atrakcyjności tej części miasta.

g) z uwzględnieniem prawa własności:

Wszystkie nieruchomości znajdujące się w granicach opracowania, z wyłączeniem działek drogowych, stanowią własność prywatną. Wszystkie te nieruchomości przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową i usługową lub drogi wewnętrzne.

Ustalenia planu naruszają prawa własności do części nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD. W tym zakresie samorząd podejmuje zobowiązanie do wykupu i realizacji drogi publicznej.

h) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

i) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego:

Jak wskazano wyżej, w granicach planu wyznaczono tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne. Drogi te umożliwią skomunikowanie działek budowlanych w granicach obszaru opracowania.

j) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Podjęcie nowej zabudowy na obszarze planu wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej (wodnej, kanalizacji i oświetlenia ulicznego). Obowiązek ten wynika z ustalenia w granicach obszaru planu projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD. W granicach jej pasa drogowego niezbędne będzie wybudowanie wodociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia ulicznego. Przekrój tej drogi ustalonej w planie jest wystarczający dla wprowadzenia ww. sieci technicznych oraz sieci innych operatorów, w szczególności zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną. Wymagane nowe sieci techniczne mają zapewnione połączenie z istniejącymi sieciami w pasach drogowych ulic objętych planem tj. w ulicach Mszczonowskiej i Miedniewickiej.

k) z uwzględnieniem zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

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

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „ITS", w dniu 17 kwietnia 2025 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 9 czerwca 2025 r. zbierano wnioski do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski do projektu planu.

l) z uwzględnieniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Przy sporządzaniu projektu 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

m) z uwzględnieniem zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

W projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustala się, że na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej. zlokalizowanej w granicach opracowania, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Jak wskazano wyżej, w granicach planu wyznaczono tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (fr. ulicy Mszczonowskiej), lokalnej (fr. ulicy Miedniewickiej) i dojazdowej (droga o symbolu przeznaczenia 1 KDD).

Poza tym, pozostała część obszaru planu została przeznaczona do wykorzystania przez inwestorów prywatnych.

o) z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia, w tym parametrów zabudowy dla terenów położonych na północ od ulicy Miedniewickiej (objętych odrębnym planem miejscowym) oraz znajdujących w sąsiedztwie ulicy Mszczonowskiej.

Nowa zabudowa realizowana na warunkach określonych w nowym planie pozwoli na efektywne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych.

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

W 2024 r. opracowana została przez Prezydenta Miasta Skierniewice „ Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2016 – 2024", przyjęta

uchwałą NR III/23/2024 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 sierpnia 2024 r. Ww. analiza wskazała na nieaktualną treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice uchwalonego uchwałą Nr L/42/2014, z dnia 25 kwietnia 2014 r., z uwzględnieniem treści dokonywanych zmian tj. uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr XXIII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2016 r. oraz uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr LIX/86/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r.) stwierdziła nieaktualność części planów miejscowych, które nie zawierają ustaleń w zakresie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w których obowiązują zapisy dotyczące strefy ochrony uzdrowiskowej. Haromonogram opracowywania opracowań planistycznych winien być oparty na następującej kolejności działań:

- podjęcie opracowań planów miejscowych dla obszarów, w których nieruchomości mogą być w obecnym stanie prawnym przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej,
- podjęcie opracowanie planu ogólnego,
- podjęcie opracowań zmian planów miejscowych, które utraciły swą aktualność wobec obowiązujących wymagań dla tych dokumentów,
- podejmowanie, w sposób ciągły opracowań zmian dokumentów planistycznych, które będą odpowiadać na bieżące potrzeby inwestorów.

Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej. W szczególności opracowanie niniejszego projektu planu wynika z ustaleń opisanych powyżej w tiret pierwsze i trzecie.

Obecność zabudowy w pasach przyulicznych oraz zabudowy w centralnej części obszaru opracowania planu, która obecnie jest realizowana w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy skłania do uporządkowania zabudowy poprzez ustalenia planu sporządzonego dla przedmiotowego obszaru. Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie i parcelacje gruntów oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar ten preferowany jest do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Opracowanie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru umożliwi wykorzystanie jego potencjału oraz wprowadzenie zasad zabudowy, zgodnych z kierunkami rozwoju miasta ujętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (uchwała Nr LIX/86/2023 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2023 r.).

W związku z powyższym sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustalono stawkę procentową w wysokości 30% ze względu na przewidywany wzrostu wartości nieruchomości.

W związku z wejściem w życie projektu planu przewiduje się wydatki z budżetu Miasta dla wykonania zadań własnych Miasta. Będą polegać na budowie (poszerzeniu) drogi publicznej wraz z infrastrukturą techniczną oznaczonej symbolem 1KDD.

Natomiast dochodami Miasta, które w dużym stopniu byłyby efektem wdrożenia planu, mogą być dochody:

- z tytułu podatku od gruntów – po wybudowaniu nowych budynków,
- z tytułu podatku od nieruchomości,
- z tytułu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości,
- z tytułu podziału nieruchomości.