

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy Ryszarda Kaczorowskiego, Alei Macieja Rataja oraz rodzinnych ogródków działkowych

Projekt planu miejscowego został przygotowany w wykonaniu uchwały Nr III/24/2024 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 sierpnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obejmuje – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy Ryszarda Kaczorowskiego, Alei Macieja Rataja oraz rodzinnych ogródków działkowych.

Obszar objęty granicami planu położony jest w centralnej części miasta, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z garażami – na południe i północ, Ośrodka Sportu i Rekreacji – na zachód oraz Alei Macieja Rataja – na wschód. Obejmuje swoim zasięgiem ulicę Ryszarda Kaczorowskiego, fragment Alei Macieja Rataja oraz ogrody działkowe.

Celem sporządzenia planu było dostosowanie ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych do aktualnych potrzeb funkcjonalnych i inwestycyjnych w rejonie Alei Macieja Rataja. Projekt zakłada wyznaczenie zatoki postojowej przy pasie drogowym tej ulicy, niezbędnej w związku z planowaną przebudową układu drogowego. Jednocześnie przewiduje zmianę przeznaczenia części działki nr 226/3, dotychczas oznaczonej symbolem 4.98KDZ, na rzecz powiększenia terenów rodzinnych ogrodów działkowych (symbol 13ZD), co pozwoli na poprawę warunków ich użytkowania.

Ww. teren, objęty planem, znajduje się w obszarach funkcjonalnych wyznaczonym 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. oznaczonymi symbolami:

- 135 ZD – zieleń ogródków działkowych,
- 134 MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z ulicami, dojazdami, zielenią dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji osiedlowej,
- KZ – ulice istniejące i ulice projektowane, których przebieg został przesądzony w planach miejscowych – ulice „zbiorcze”.

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

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

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów przestrzennych i funkcjonalnych obszaru obejmującego tereny rodzinnych ogródków działkowych, Aleję Macieja Rataja oraz ulicę Ryszarda Kaczorowskiego. Ustalenia planu zakładają utrzymanie dotychczasowych funkcji terenów, zgodnych ze Studium ... oraz obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany wprowadzane projektem mają charakter porządkujący i techniczny, a ich celem jest dostosowanie układu komunikacyjnego oraz granic terenów do faktycznych potrzeb użytkowników. Zachowany zostaje istniejący charakter urbanistyczny obszaru, w tym kompozycja terenów zielonych i struktura działek ogrodowych, które stanowią istotny element ładu przestrzennego w tej części miasta.

Projekt nie przewiduje nowych form zabudowy ani intensyfikacji zagospodarowania, co oznacza, że nie zostanie naruszona równowaga pomiędzy funkcjami rekreacyjnymi, mieszkaniowymi i komunikacyjnymi. Korekta granic terenów ma na celu wyłącznie poprawę funkcjonalności przestrzeni i usprawnienie układu drogowego, bez ingerencji w istniejące walory krajobrazowe, układ zieleni oraz estetykę przestrzeni.

b) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Projekt planu uwzględnia istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, który charakteryzuje się przewagą terenów zielonych związanych z funkcjonowaniem rodzinnych ogródków działkowych oraz otoczeniem o niskiej skali zabudowy. Ustalenia planu nie przewidują wprowadzenia nowych form zabudowy ani zmian, które mogłyby zaburzyć kompozycję przestrzenną tego rejonu miasta. Zachowany zostaje istniejący, naturalny charakter krajobrazu, w którym dominują zieleń działkowa, zadrzewienia oraz otwarte przestrzenie pełniące funkcje rekreacyjne.

Zmiany wprowadzane projektem, w szczególności korekta granic terenów oraz wyznaczenie zatoki postojowej przy Alei Macieja Rataja, mają charakter techniczny i porządkowy, dzięki czemu nie wpływają negatywnie na percepcję krajobrazu ani jego wartości estetyczne. Układ zieleni oraz wewnętrzna struktura ogrodów działkowych pozostają nienaruszone, co pozwala zachować ich rolę jako lokalnego bufora ekologicznego.

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

Tekst projektu planu zawiera 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, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych, zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne, usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu kwalifikuje się teren pod względem ochrony akustycznej, teren o klasie przeznaczenia ZD kwalifikuje jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Projekt określa maksymalną powierzchnię zabudowy działki i minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

W planie uwzględniono informację, że obszar znajduje się w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Skierniewice GT-1, GT-2

Na obszarze planu nie występują grunty leśne i rolne podlegające ochronie.

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

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe.

e) z uwzględnieniem wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

Na obszarze objętym projektem planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia, ani ze strony czynników zewnętrznych, ani ze strony czynników wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się do zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach sąsiednich. Ze względu na funkcję terenu w projekcie określono liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

f) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni położonych w tej części miasta. Przesądzenie o przeznaczeniach poszczególnych terenów zostało zawarte w obowiązującym planie w zgodzie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego. Obszar wyposażony jest w podstawowe media infrastruktury technicznej, przebiegającej w pasach drogowych ulicy Alei Macieja Rataja oraz Ryszarda Kaczorowskiego.

g) z uwzględnieniem prawa własności:

Prawie cała powierzchnia obszaru objętego planem stanowi grunty pozostające we władaniu wieczystym Polskiego Związku Działkowców, będące jednocześnie własnością Gminy Miasto Skierniewice. Ustalenia projektu zmiany planu nie ograniczają możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Zmiana obejmuje jedynie zamianę gruntów: rodzinne ogrody działkowe otrzymują fragment terenu przylegający do Alei Macieja Rataja, natomiast przekazują teren przeznaczony pod zatokę postojową, projektowaną w ciągu drogi 1KDZ.

h) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

i) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego:

Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na niewielki zakres obszarowy planu i ustalenie przeznaczenia oraz warunków i zasad zagospodarowania tylko dla nieruchomości prywatnych.

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

W pasie drogowym Alei Macieja Rataja oraz częściowo w ulicy Ryszarda Kaczorowskiego, a także na terenach rodzinnych ogrodów działkowych, zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej, obejmujące m.in. sieć ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną oraz elektroenergetyczną.

Projekt planu określa zasady wyposażenia i obsługi terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zasady ich sytuowania w przestrzeni. Ustalenia te dotyczą również infrastruktury szerokopasmowej.

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 Prezydent Miasta ogłosił w lokalnej prasie „ITS Skierniewice” dnia 05.09.2024 r. Ogłoszenie zostało zamieszczone również tego dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice i na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Skierniewice, na stronie podmiotowej Urzędu pod adresem www.skierniewice.eu dnia 06.09.2024 r.

Wnioski do planu zbierano do dnia 03.10.2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły żadne wnioski do 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), 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 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

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 potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutkom dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W projekcie planu nie zmienia się przeznaczenia terenów, względem obowiązującego planu. W obszarze planu nie przewiduje się realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

o) z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar zurbanizowany, położony w centralnej części miasta, obejmujący zagospodarowane tereny rodzinnych ogrodów działkowych wraz z przyległymi ulicami. Ustalenia planu nie oddziałują na kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gdyż teren objęty dokumentem nie posiada takiego charakteru.

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 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 2014r., 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. Harmonogram 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.

Celem projektu planu miejscowego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Ryszarda Kaczorowskiego, Alei Macieja Rataja oraz rodzinnych ogródków działkowych jest zmiana obowiązującego planu miejscowego, który został uchwalony w 2020 r. w zakresie zmieniania granic przeznaczenia przedmiotowych terenów oraz uaktualnienia ustaleń, które będą zgodne z aktualnymi, wymaganymi przepisami prawa.

Sporządzenie projektu planu zgodne jest z wynikami analizy, o której mowa wyżej. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium.

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

Uchwalenie planu nie niesie kosztów dla samorządu. Nie należy spodziewać się również dochodów do budżetu miasta. W związku z planowaną inwestycją fragment terenu rodzinnych

ogrodów działkowych zostanie przeznaczony pod realizację zatoki postojowej. Jednocześnie projekt planu przewiduje przekazanie na rzecz ogrodów działkowych innego, równoważnego terenu, który w projekcie oznaczono symbolem 2ZD. Koszty realizacji samej zatoki postojowej będą stanowiły element planowanej inwestycji i zostaną pokryte w jej ramach.