UZSADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w sąsiedztwie ulic: Jana III Sobieskiego i Unii Europejskiej, sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Skierniewice, położonego w sąsiedztwie ulic: Jana III Sobieskiego i Unii Europejskiej wykonany został w zakresie obszarowym wskazanym w uchwale Nr LXVI/19/2024 Rady Miasta Skierniewice z dnia 15 lutego 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obrębie obszaru opracowania obowiązują ustalenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które uchwalone zostały w 2018 r. (ze zmianą wprowadzoną w 2022 r.) oraz w 2019 r. Są to uchwały:

- Nr XLVIII/32/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Jana III Sobieskiego, Unii Europejskiej, Stanisława Rybickiego i Miłej ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XLVII/127/2022 z dnia 2022-09-29 dotyczącą zmiany wskaźnika zabudowy z max. 10% na max. 20% oraz rezygnacji z określenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy w terenach o symbolach 4.119R,UON, 4.120R,UON, 4.121R,UON i 5.127R,UON. Pozostałe ustalenia planu zachowano bez zmian,
- Nr XIII/126/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 17 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulicy Jana III Sobieskiego.

Z wnioskami o dokonanie zmiany planu miejscowego (uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/32/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2018 r.) w zakresie rozszerzenie podstawowego przeznaczenia terenu o funkcję produkcyjną oraz zmianę w zakresie dopuszczonej mocy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z max. 100 kW na moc bez ograniczeń, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych dla których określono maksymalną moc na 100 kW wystąpili:

- Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT (wniosek dotyczy działek ewidencyjnych nr 211 przy ulicy Unii Europejskiej)
- Zarząd Spółki MIRBUD S.A. (wniosek dotyczy działek ewidencyjnych o nr: 208/1 i 208/3 przy ulicy Unii Europejskiej)
- Pan Włodzimierz Głuszek (wniosek dotyczy rozszerzenie funkcji produkcyjnej na działkach ewidencyjnych o nr: 163/62, 163/44, 163/60 i 162/20 położonych przy ulicy Unii Europejskiej).

Z wnioskami o zmianę ustaleń planu uchwalonego w 2018 r w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną o parametrach: wysokość budynków mieszkalnych do 24,0 m (obecnie ustalono wysokość zabudowy na max. 7 m) oraz ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% wystąpiła Wyższa Szkoła Ekonomiczno-Humanistyczna imienia prof. Szczepana A. Pieniążka w Skierniewicach (wniosek dotyczy działek ewidencyjnych nr: 82/95, 82/8, 82/97 położonych przy ulicy Jana III Sobieskiego).

Z wnioskami o zmianę ustaleń planu uchwalonego w 2019 r w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z infrastrukturą techniczną o parametrach: wysokość budynków mieszkalnych do 24,0 m (obecnie ustalona wysokość maksymalnej zabudowy wynosi 16 m) oraz ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min 25% wystąpiła Spółka BAKOR INTERNATIONAL LTD Sp. z o.o. (wniosek dotyczy działek ewidencyjnych nr: 82/15 i 82/18 położonych przy ulicy Jana III Sobieskiego).

Z wnioskiem o utrzymanie w projekcie planu funkcji produkcyjnej na działkach 82/29, 82/30, 82/27 wystąpił właściciel ww. nieruchomości.

Projekt planu miejscowego sporządzono w celu zaktualizowanie zasad i warunków zabudowy oraz zagospodarowania w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań planistycznych i prawnych.

Celem opracowania projektu planu jest m. in. rozszerzenie funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenie przeznaczonym w obowiązującym planie pod zabudowę usługową, składy i magazyny oraz zmiana wskaźników umożliwiająca zwiększenie intensywności użytkowania obszaru objętego projektem planu i włączenie do struktur zabudowy miejskiej nowych terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej. W projekcie planu jest to teren oznaczony symbolem 1MW-U. Fragment tego terenu znajduje się w obszarze funkcjonalnym opisanym w Studium, jako zabudowa mieszana: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna) i zabudowa usługowa (obszar o symbolu 232M,U) oraz w obszarze zabudowy składów i magazynów oraz innej zabudowy na potrzeby działalności gospodarczej niebędąca produkcją (obszar o symbolu 233PU). Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu 1MW-U wyznaczony w projekcie planu, od zachodu sąsiaduje z rozległym terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zachodnia część tego obszaru funkcjonalnie, jak i przestrzennie związana jest z zabudową wielorodzinną. Bezpośrednie sąsiedztwo tych terenów stanowi przesłankę do rozszerzenia istniejącej funkcji usługowej o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Opracowując projekt planu uwzględniano przede wszystkim uwarunkowania określone istniejącym sposobem zagospodarowania obszaru projektu planu i jego sąsiedztwo z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zapisy określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Skierniewice umożliwiające dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w terenach o dominującej funkcji usług, składów i magazynów.

W terenie sąsiednim (na wschód od opisanego) dla nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Jana III Sobieskiego utrzymano funkcję usługową – teren usług o symbolu 1U. Dla terenów położonych w sąsiedztwie ulicy Unii Europejskiej zachowano dotychczasowe przeznaczenie – teren usług lub składów i magazynów o symbolu 1U-PS. Tereny te znajdują się wg zapisów Studium w obszarze funkcjonalnym o symbolu 233 PU. W obszarze tym funkcja produkcyjna, zgodnie z zapisami Studium jest ograniczona. Pomimo pozbawienia statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej w mieście, ograniczenia dotyczące rozwoju funkcji produkcyjnej w ww. obszarze funkcjonalnym zostały utrzymane. Zapisy Studium nie pozwalają na wprowadzenie funkcji produkcyjnej. Dopuszczona jest jedynie realizacja obiektów związanych z prowadzeniem produkcji ogrodniczej, w tym w ramach rodzinnego ogrodu działkowego. Po przeanalizowaniu uwarunkowań w projekcie planu dla terenu o symbolu 1U-PS zwiększono intensywność zabudowy z max. 1,0 na max. 3,0.

W projekcie planu zachowano teren ogrodów działkowych o symbolu 1ZD.

W terenie usług lub składów i magazynów o symbolu 1U-PS, na wniosek właścicieli nieruchomości objętych projektem planu dokonano zmiany ustaleń określających dopuszczoną mocy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z max. 100 kW na moc bez ograniczeń, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Na zapleczu terenu usług (o symbolu 1U) oraz terenu usług lub składów i magazynów (o symbolu 1U-PS) utrzymano tereny rolnicze ustalając w planie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (o symbolu 1RZP). Teren ten stanowi własność Instytutu Ogrodnictwa. W projekcie planu wskazano rowy melioracyjne (o symbolach: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS – tereny wód śródlądowych), jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w celu włączenia rowów do systemu odwadniającego miasta. Ustalono zakaz likwidacji rowów, z dopuszczeniem ich przykrycia i skanalizowania. Zachowano teren ujęcia wód (geotermalnych) o symbolu 1IWU.

W projekcie planu dokonano również korekty przebiegu drogi dojazdowej (w projekcie planu teren o symbolu 1KDD) obsługującej teren projektowanego basenu, dostosowując jej przebieg do realizowanej inwestycji.

W pozostałym zakresie ustalenia obowiązującego planu pozostały bez zmian.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice obszar opracowania znajduje się w granicach obszarów które zostały wyodrębnione w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta jako obszary:

- „o dominującej funkcji rolnictwa" i oznaczone na rysunku studium symbolem 227 R,
- „składów i magazynów oraz innej zabudowy na potrzeby działalności gospodarczej nie będącej produkcją" i oznaczone na rysunku studium symbolem 233 PU,
- „lokalizacji ważniejszych obiektów miejskiej infrastruktury technicznej" i oznaczone na rysunku studium symbolem 234 IT,
- „o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej i o dominującej funkcji zabudowy usługowej" i oznaczony na rysunku studium symbolem 232 M,U,
- fragment ulicy kategorii krajowej, klasy głównej (ulica Unii Europejskie, oznaczony na rysunku studium symbolem KG.
- fragment ulicy kategorii gminnej, klasy dojazdowej (ulica bez nazwy).

W studium nie rozstrzyga się o umiejscowieniu konkretnych obiektów budowlanych. Zaliczenie fragmentu miasta do danego typu obszaru funkcjonalnego nie jest równoznaczne z przesądzeniem, że wszystkie występujące tam nieruchomości winny mieć, ustalone w planie miejscowym jednorodne przeznaczenie.

Zapisy Studium umożliwiają dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia terenów. Za dopuszczalne zmiany uznano między innymi wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w obszar o dominującej funkcji rolniczej lub zabudowy techniczno-produkcyjnej, składowej i magazynowej w sytuacji zaprzestania dotychczasowej działalności lub ograniczenia działalności do usługowej - nieprodukcyjnej na zwartym terenie sąsiadującym z obszarem planowanej zabudowy mieszkaniowej lub obszarem planowanym w Studium do rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej.

W Studium dopuszczono wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze o symbolu 232M,U – pięć kondygnacji nadziemnych. Ustalona w projekcie planu wysokość zbliżona jest do ustalonej w Studium. W skład ustalonych w Studium pięciu kondygnacji wchodzą: cztery kondygnacje nadziemne o wys. 3 m + jedna kondygnacja nadziemna o wys. 4 m + część kondygnacji podziemnej o wys. 1,5 m + stropodach o 1,5 m wys. w sumie -19 m wysokości. Ustalona w projekcie planu wysokość 20 m daje możliwość elastycznego rozstrzygnięcia docelowej wysokości kondygnacji nadziemnej.

Projekt planu nie narusza zapisów „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja" uchwalonym uchwałą Nr LIX/86/2023 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2023 r.

W wykonaniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu opracowany został projekt planu miejscowego wraz z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym i prognozą oddziaływania na środowisko. Zakres ustaleń projektu planu wyczerpuje katalog ustaleń, które w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera się obowiązkowo w planie miejscowym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. <u>z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury</u> uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w tym: wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i geometrię dachów.

2. <u>z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</u>, uwzględniono poprzez wprowadzenie granicznych wielkości wykorzystania terenów. Ponadto ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów

jakości środowiska, określonych na podstawie przepisów odrębnych, ustalając między innymi:

w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci, z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

w zakresie odprowadzania ścieków:

- odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, rowów odwadniających, a w przypadku braku do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- nakaz stosowania w terenach o symbolach 1U i 1U-PS rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;

w zakresie zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, energii termalnej oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;

w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz - dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia;

w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz systemów fotowoltaicznych;
- moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 1000 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

w zakresie usuwania odpadów:

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny oznaczone symbolami:

1MW-U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny na cele mieszkaniowo-usługowe”,

1ZD zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

W projekcie planu nie wprowadzono wymogów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, z uwagi na specyfikę przeznaczenia terenu oraz ich brak w obszarze planu.

3. z uwzględnieniem wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W projekcie planu nie wprowadzono wymogów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ww. obszarów i obiektów,

4. z uwzględnieniem wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

W obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia, ze strony czynników zewnętrznych i wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się do ochrony środowiska gwarantują zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach przeznaczonych na ten cel.

W projekcie planu, na fragmentach terenów o symbolach: 1U-PS i 1RZP w wyznaczonej strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalono zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

Dla osób niepełnosprawnych określono wymóg wykonania, przy obiektach usługowych, miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych kartę parkingową.

5. z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego obszaru planu oraz wymóg utrzymania i kontynuacji na obszarze objętym planem, istniejących i projektowanych funkcji. W projekcie planu dla terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości nie ustalono stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi).

6. z uwzględnieniem prawa własności:

część nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania stanowi własność Miasta Skierniewice. W projekcie planu do przestrzeni publicznych zaliczono tereny o symbolach: 1KDG (fragment ulicy Unii Europejskiej), 1KDD (ulica projektowana).

Ponadto własność Miasta stanowią tereny o symbolach: 4WS i fragment terenu o symbolu 3WS (tereny rowów odwadniających i urządzeń wodnych). Wskazano je jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w celu włączenia ich do systemu odwadniającego miasta oraz teren o symbolu 1IWU – teren ujęcia wód (geotermalnych).

7. z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

zrealizowano, poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Nadwiślański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego:

powyżej wskazano nieruchomości stanowiące własność Miasta, które stanowią zaplecze do realizacji inwestycji miejskich lub do sprzedaży.

W granicach planu wyznaczono teren drogi publicznej o symbolu 1KDD, w sąsiedztwie planowanych terenów sportowo-rekreacyjnych (m.in. basen), które stanowią miejsca przyszłej przestrzeni publicznej służące mieszkańcom.

Poza tym, pozostała część obszaru planu została przeznaczona do wykorzystania przez inwestorów prywatnych, Instytut Ogrodnictwa - Państwowy Instytut Badawczy i Wyższa Szkoła Ekonomiczno-Humanistyczna. Instytut jest właścicielem gruntów, które na rysunku planu wskazane zostały symbolami: 1RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i 1U – teren usług. W zasobach Wyższej Szkoły Ekonomiczno-Humanistycznej, znajdują się tereny wskazane na rysunku planu oznaczone symbolami: 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i fragment terenu o symbolu 1U - teren usług.

9. z uwzględnieniem potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:

zrealizowano poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, precyzując zasady ich realizacji. Podjęcie nowej zabudowy na obszarze planu nie wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzenie zabudowy będzie wymagało jedynie budowy przyłączy z sieci znajdujących się w sąsiedztwie.

10. z uwzględnieniem zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

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

O przystąpieniu do sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolicy ", w dniu 18 kwietnia 2024 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 16 maja 2024 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły.

11. z uwzględnieniem zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 8 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 skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. z uwzględnieniem zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

w projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustalono, iż na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Udokumentowane ujęcie wód podziemnych (geotermalnych), wskazane na rysunku planu, jako oznaczenie o charakterze informacyjnym, nie posiada ustanowionych stref ochronnych.

13. z uwzględnieniem zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym:

rozwiązania zawarte w projekcie planu służące realizacji inwestycji celu publicznego nie stanowią obciążenia wobec nieruchomości stanowiących własność prywatną. Wszystkie tereny zaliczone do przestrzeni publicznych obejmują nieruchomości stanowiące własność Miasta.

Wszystkie osoby zainteresowane projektem planu miały możliwość składania wniosków i uwag. Do projektu nie wpłynęły wnioski i uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

obszar objęty projektem planu znajduje się w terenie o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W granicach obszaru opracowania znajdują się również tereny niezagospodarowane, stanowiące potencjał dla nowej zabudowy. W większości stanowiące własność Instytutu Ogrodnictwa i Wyższej Szkoły Ekonomiczno-Humanistycznej położone w sąsiedztwie ulicy Jana III Sobieskiego. W sąsiedztwie ulicy Unii Europejskiej znajdują się tereny nie w pełni zabudowane stanowiące własność Spółki JHM oraz Spółki MIRBUD S.A.

Projekt planu akceptuje dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru oraz określa parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy. Obecnie funkcjonujące obiekty zachowują dostępność do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej. Nowa zabudowa realizowana na warunkach określonych w nowym planie pozwoli na efektywne wykorzystanie niezagospodarowanych terenów.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta.

W 2024 r. została opracowana przez Prezydenta Miasta „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 nieaktualność treści 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.

Część obowiązujących planów miejscowych – szczególnie opracowanych przed rokiem 2003 (28 planów miejscowych) nie zawiera wszystkich ustaleń jakie zostały określone w przepisach ustawy z 2003 roku – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczególnie w zakresie wskaźników i parametrów nowej zabudowy).

W części planów miejscowych opracowanych w kolejnym okresie tj. od roku 2003 do roku 2012 ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, ustalonej jako maksymalna ilości kondygnacji powoduje ich nieaktualność wobec zmian definicji pojęcia „kondygnacja". Definicja ta została wprowadzona w 2012 roku przepisami z zakresu budownictwa. Zmiana tej definicji wywołała sytuację, w której często niemożliwym jest dokonywanie nadbudowy istniejących budynków oraz budowy budynków wielokondygnacyjnych z piwnicami – co nie było zamierzeniem w chwili uchwalania tych planów miejscowych. Sytuacja ta dotyczy 31 planów miejscowych. Ponadto praktycznie wszystkie plany miejscowe położone w granicach byłego Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej, który funkcjonował w mieście Skierniewice do roku 2023 zawierają ustalenia ograniczające możliwości zabudowy opisanych w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym funkcji zabudowy (zakaz realizacji zabudowy produkcyjnej). Wszystkie te plany winny być poddane zmianie aby zwiększyć możliwości inwestycyjne.

W związku z opisaną sytuacją dla obszarów wszystkich ww. planów należy opracować nowe dokumenty, wprowadzając jednocześnie ustalenia wymagane przepisami obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszystkie plany miejscowe, które obejmują tereny położone w dawnym Obszarze Ochrony Uzdrowiskowej zawierają ustalenia dotyczące zasad i warunków zabudowy z zakresu wskazanego w ustawie – o lecznictwie uzdrowiskowym. Wszystkie te plany winny być poddane zmianie.

Harmonogram sporządzania 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 bieżąco potrzeby inwestorów.

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

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wskutek uchwalenia nowego planu, wartość nieruchomości objętych planem miejscowym może wzrosnąć. Ze względu na wzrostu wartości nieruchomości, ustalono stawkę procentowej służącej naliczeniu opłaty z tego tytułu w wysokości 30 % dla terenu.

Uchwalenie planu nie niesie kosztów dla samorządu.

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

- z tytułu podatku od gruntów

- z tytułu podatku od budynków;
- z tytułu podatku od wzrostu wartości nieruchomości,
- z tytułu podziału nieruchomości.

Dopisać na 3 stronie

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy.