

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 Marii Skłodowskiej-Curie i Zagajnikowej.

Projekt planu miejscowego przygotowany został w wykonaniu uchwały Nr XIII/78/2025 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej - Curie i Zagajnikowej.

Obszar opracowania obejmuje cztery działki o nr. ew.: 1,2,4,5 o łącznej powierzchni ok. 8,7 ha.

Obszar znajduje się w północnej części miasta, w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Północny fragment obszaru opracowania (północny fragment działka nr ew. 1) znajdują się w Bolimowskim Parku Krajobrazowym i Bolimowsko-Radziejowickim z Doliną Środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Ponadto przedmiotowy obszar, wskazany na rysunku planu stanowi krajobraz priorytetowy „Puszcza Bolimowska”- strefa A, określony w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego.

Poza planem uchwalonym dla wschodniej części obszaru opracowania (na pdst. uchwały Nr XX/3/04 Rady miasta Skierniewice z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Zagajnikowej i Króla Macjusia) obszar nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej w części wschodniej obszaru, przylegającej do ulicy Marii Skłodowskiej-Curie.

Zgodnie z zapisami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Skierniewice II edycja – Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIX/86/2023 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2023 r., obszar projektu planu stanowi fragment obszaru funkcjonalnego o dominującej funkcji zabudowy mieszanej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z zakresu obsługi ludności, o znaczeniu lokalnym - wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej (symbol 7 MN, U).

Zgodnie zapisami Studium w projekcie planu ustalono:

- maksymalną wysokość budynków - 9,5 m, dla budowli - maksimum 35,0 m, z wyłączeniem wolno stojących trwale związanych z gruntem tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, dla których wysokość maksimum 3,0 m,
- udział powierzchni zabudowy – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksimum 35%, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – maksimum 60%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 60 %, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 60 %, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – minimum 40 %,
- dachy na budynkach płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.

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

W projekcie planu ustalono przeznaczenie poszczególnych terenów biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania nieruchomości oraz zagospodarowanie nieruchomości

sąsiednich funkcjonujących w formie osiedla mieszkaniowego. Na tej podstawie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

Ochronie walorów architektonicznych i krajobrazowych mają służyć zapisy o minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej wielkości działki budowlanej, jak również pozostałe ustalenia omówione w lit. a.

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

tekst projektu planu zawiera ustalenia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska. Do takich ustaleń należą m.in. ustalenia dotyczące zasad w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym:

- wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych, przy czym dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej jako naziemnych w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.

W projekcie planu ustalono:

- w zakresie odprowadzania ścieków - nakaz odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości odprowadzenia – do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej a w przypadku jej braku do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi,
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne,
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii,
- dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – o maksymalnej mocy mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu wyznaczone tereny zakwalifikowano pod względem ochrony akustycznej. Tereny o symbolach:

- 1MNW zaliczono do terenów chronionych akustycznie określonych, jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
- 1MN-U zaliczono do terenów chronionych akustycznie określonych, jako „tereny na cele mieszkaniowo-usługowe”.

Ponadto projekt planu określa maksymalną powierzchnię zabudowy działki i minimalną powierzchnię biologicznie czynną,

Obszar stanowi krajobraz priorytetowy „Puszcza Bolimowska” - strefa A określony w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego. Położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Północny fragment obszaru znajduje się na terenie Bolimowskiego

Parku Krajobrazowego i Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Opisana powyżej lokalizacja obszaru opracowania wymagała powołania się w ustaleniach projektu planu miejscowego na szczególne zasady zagospodarowania, określone w ustawie o ochronie przyrody, Audycie krajobrazowym, planie ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i innych przepisach odrębnych.

Obszar objęty opracowaniem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgoda na przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne gruntów leśnych została wydana dnia 27.02.1990 r. (pismo znak: RGŻ.VII.7119/6/90 Urzędu Wojewódzkiego w Skierniewicach – Wydziału Rolnictwa Gospodarki Żywnościowej i Leśnictwa).

Reasumując - przedmiotowe tereny uzyskały przywilej zabudowy. Podstawową funkcją zabudowy i zagospodarowania terenu wg ustaleń Studium jest zabudowa mieszana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności, o znaczeniu lokalnym - wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej (obszar funkcjonalny o symbolu 7 MN, U).

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

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

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

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) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta obejmującej rejon przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie. Przesądzenie o przeznaczeniu obszaru planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usankcjonowanie w części wschodniej obszaru opracowania funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej wynika z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice. Obszar wyposażony jest w podstawowe media infrastruktury technicznej (sieć kanalizacji sanitarnej, wodociąg, sieć elektroenergetyczna i elektroenergetyczna. W pasie drogowym ulicy Marii Skłodowskiej-Curie, na południe od obszaru opracowania przebiega sieć gazowa).

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla obszaru w wysokości 30%.

g) dotyczy obronności i bezpieczeństwa państwa

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

h) dotyczy potrzeb interesu publicznego

Poszczególne nieruchomości stanowią własność osób fizycznych. W granicach opracowania nie wydzielono terenów, które stanowią miejsca przestrzeni publicznej służące mieszkańcom.

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

W pasie drogowym ulicy Marii Skłodowskiej-Curie obsługującej działki od wschodu rozmieszczone są sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna). W projekcie planu określono zasady wyposażenia i obsługi terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Dotyczy to również sieci szerokopasmowych.

j) dotyczy 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.

Z wnioskiem o sporządzenie planu dla przedmiotowego obszaru wystąpili właściciele (7 osób) poszczególnych działek o nr ew. 1, 2, 4, 5.

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta ogłosił w lokalnej prasie „ITS Skierniewice” dnia 12 września 2025 r. Ogłoszenie zostało zamieszczone również tego dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Skierniewice, na stronie podmiotowej Urzędu pod adresem www.skierniewice.eu w dniu 8 września 2025 r. Wnioski do planu zbierano do dnia 21 października 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wnioski do planu nie wpłynęły.

k) dotyczy 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 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.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

l) dotyczy 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 w wodę będzie zapewnione poprzez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej a w przypadku braku z ujęć indywidualnych z zachowaniem z przepisów odrębnych.

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

Obszar opracowania stanowi krajobraz priorytetowy „Puszcza Bolimowska” - strefa A określony w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego.

oraz znajduje się w obrębie terenów chronionych w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego ustalono, iż w obszarze obowiązują zasady zagospodarowania określone w Audycie oraz w niniejszym planie oraz, że realizacja funkcji określonych dla terenu położonego w Bolimowskim Parku Krajobrazowym, otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazowego wymaga zachowania warunków i zasad zagospodarowania terenu, określonych przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu.

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

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

Projekt planu miejscowego dotyczy obszaru w znacznej części niezabudowanego położonego w północnej części miasta, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (osiedle mieszkaniowe z zabudową mieszkaniową jednorodziną). Obszar posiada dostęp do ulicy Marii Skłodowskiej-Curie. Projekt planu przeznaczania obszarów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo usługową. Ustala warunki zagospodarowania, które uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

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.

Opracowanie niniejszego planu sporządzono dla obszaru, w którym nieruchomości mogą być w obecnym stanie prawnym przeznaczone dla realizacji zabudowy mieszanej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z zakresu obsługi ludności, o znaczeniu lokalnym - wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej, co jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uchwaleniem planu nie wiążą się koszty dla Samorządu. Realizacja planu winna przynieść zwiększone dochody do budżetu miasta z tytułu renty planistycznej. Zabudowa ta będzie stanowić podstawę dochodów Miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

