UZASADNIENIE

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Prymasowską, Senatorską, Floriana, Rzeczną oraz rzeką Łupią na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Prymasowską, Senatorską, Floriana, Rzeczną oraz rzeką Łupią, został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym na załączniku graficznym do uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr LXIII/146/2023 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania znajduje się w centralnej części miasta, w odległości ok. 120 m od rynku miejskiego, do którego prowadzi ul. Senatorska. Od północy obszar opracowania bezpośrednio graniczy z parkiem miejskim, a od wschodu z zabudową sakralną Kościoła Św. Jakuba. Powierzchnia objęta projektem planu wynosi ok. 2,36 ha.

W granicach opracowania znajdują się zabudowa mieszkaniowo usługowa tworząca południową pierzeję ulicy Prymasowskiej oraz zachodnią pierzeję ulicy Senatorskiej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ulicy Podrzecznej i ulicy Rzecznej. W granicach opracowania znajduje się także rzeka Łupia. Nieruchomości wchodzące w skład analizowanego obszaru posiadają ukształtowanie terenu obniżające się aż do poziomu brzegu rzeki. Ulica Rzeczna obniżając się od ulicy Floriana w kierunku rzeki, prowadzi do kładki, którą można przejść na drugą stronę rzeki, chodnikiem do ul. Piłsudskiego. Oprócz tego, obszar opracowania w części środkowej przecina ulica Podrzeczna biegnąca od ulicy Senatorskiej w kierunku rzeki. Wzdłuż rzeki od wielu lat funkcjonował samoistnie utworzony ciąg pieszy, który w części przylegającej do niezabudowanego terenu zieleni został przebudowany w ścieżkę pieszo-rowerową i docelowo ma być przedłużony do ulicy Prymasowskiej oraz do kładki przy ul. Rzecznej. Ww. zrealizowana część ścieżki pieszo-rowerowej została wykonana w 2016 r. w ramach realizacji projektu zagospodarowania terenu zieleni znajdującego się na zapleczu, w postaci zieleni urządzonej, miejsc odpoczynku, siłowni zewnętrznej.

Głównym celem opracowania planu jest zmiana zapisów dotyczących realizacji zabudowy od strony rzeki Łupi, w tym zasad sytuowania budynków przy granicy sąsiednimi działki. W projekcie planu w terenie położonym pomiędzy ulicami Senatorską, Prymasowską i rzeką Łupią (1MN-MW-U) ustalono możliwość realizacji zabudowy pierzejowej nieciągłej tzn. lokalizacji budynku z jedną ścianą szczytową umieszczoną przy granicy z sąsiednią działką zamiast zabudowy pierzejowej tzw. sytuowania obydwu ścian jak ustalono w planie obowiązującym z 2017 r. O możliwość usytuowania budynku jedną ścianą przy granicy z sąsiednią działką budowalną wystąpili właściciele działki nr ewid. 150 położonej przy ulicy Senatorskiej. Pozostałe ustalenia projektu planu nie zostały zmienione w stosunku do planu obowiązującego z 2017 r.. Obszar objęty projektem planu przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi. Utrzymuje się istniejący zieleniec w dolinie rzeki Łupi. Układ komunikacyjny stanowi w obszarze planu stanowi ulica Podrzeczna. Przy określeniu przeznaczenia terenów, warunków zagospodarowania i kształtowania zabudowy uwzględniono zalecenia konserwatorskie w odniesieniu do stref i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

W wykonaniu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu opracowany został projekt planu miejscowego wraz z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym, 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.

Obszar planu jest częścią „obszaru funkcjonalnego" oznaczonego 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. symbolem „139M,U" w części północnej oraz „140 MN,U" w części południowej. Wyznaczony dla obszaru 139M,U przewidywany rozwój funkcji zabudowy i zagospodarowania terenów to „zabudowa mieszana: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna) i zabudowa usługowa – wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami

i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami rekreacji indywidualnej i osiedlowej". Wyznaczony dla obszaru 140MN,U przewidywany rozwój funkcji zabudowy i zagospodarowania terenów to „zabudowa mieszana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa – wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej".

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 projekcje planu zawierają się ustalenia, których spełnienie winno zapewnić harmonijny rozwój zabudowy – w charakterze i skali odpowiadającej zabudowie śródmiejskiej zlokalizowanej w centrum miasta – w tym jego zabytkowej części. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy – w tym cech historycznych obiektów zabytkowych i zagospodarowania terenu. W związku z ograniczonym obszarowo zakresie opracowania, ocenia się, że ustalenia określone w projekcie planu nie będą szczególnie istotne z punktu widzenia ochrony ukształtowanych struktur miejskich.

b) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Istniejąca zabudowa w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie ma charakter zabudowy śródmiejskiej, wymagającej zainwestowania. Część obiektów jest złym w stanie technicznym, w tym wpisany do rejestru zabytków Dom – dworek położony przy ul. św. Floriana 4 oraz wpisany do gminnej ewidencji zabytków Dom katechetyczny położony przy ul. św. Floriana 2. W granicach opracowania znajduje się także zaniedbany wpisany do gminnej ewidencji zabytków Dom położony przy ul. Senatorskiej 27. Występuje tam również kilka niezabudowanych nieruchomości porośniętych roślinnością ruderalną oraz część nieruchomości zabudowanych tylko w części. W granicach opracowania znajduje się także uporządkowany teren zieleni z siłownią plenerową, ścieżkami pieszymi i rowerowymi wzdłuż rzeki Łupi – teren ten znajduje się na osi widokowej Kościoła Św. Jakuba z ulicy Piłsudskiego. Zakres stanowienia planu obejmuje ustalenia mające na celu uporządkowanie zagospodarowania w tej części miasta, ujednolicenie gabarytów i formy architektonicznej istniejącej i nowej zabudowy, a także sposobu zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego oraz ochrony zabytków.

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

Na obszarze planu wyodrębnia się tereny o przeznaczeniu, które nie wpłynie degradacyjnie na środowisko – na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zieleni i rekreacji. Rodzaj zabudowy dopuszczonej planem, skala tej zabudowy, dotychczasowy sposób zagospodarowania i stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną – razem 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 terenu pod kątem ochrony akustycznej, określenie intensywności zabudowy. W granicach opracowania znajduje się koryto rzeki Łupi (Skierniewki), dla której wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar rzeki w projekcie planu został przeznaczony pod teren wód powierzchniowych z dopuszczeniem realizacji chodnika, drogi pieszo-rowerowej, drogi rowerowej, zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne nie zostały sklasyfikowane i 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:

Obszar planu znajduje się w całości w granicach strefy „B – ochrony konserwatorskiej" i w części w granicach strefy „A – ochrony konserwatorskiej" oraz obszaru ochrony stanowisk

archeologicznych. W obszarze terenu zieleni znajduje się stanowisko archeologiczne wskazane na rysunku planu. Ponadto, w granicach opracowania znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków Dom – dworek położony przy ul. św. Floriana 4 (d. Kościelna) oraz dwa obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – Dom położony przy ul. Senatorskiej 27 i Dom katechetyczny położony przy ul. św. Floriana 2. Projekt planu ustala takie warunki i zasady zagospodarowania, które respektują uwarunkowania historyczne.

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 Prymasowska przylegająca do obszaru planu to droga powiatowa klasy zbiorczej. Stanowi jedną z ulic stanowiących drogę przelotową wschód-zachód przez centrum miasta. Nie stanowi jednak częstej trasy samochodów ciężarowych. Ulica Senatorska i ulica Floriana to drogi gminne klasy lokalnej. Nie generują one zwiększonego ruchu samochodowego a więc i hałasu akustycznego. Nie stanowią także trasy przewozu niebezpiecznych ładunków.

Ustalenia zawarte w projekcie planu należy uznać za wystarczające dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania na wyodrębnionych i przeznaczonych na ten cel terenach. W planie określono także wskaźniki do wyznaczania liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową.

f) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta położonych pomiędzy ulicami: Prymasowską, Senatorską, Floriana, Rzeczną oraz rzeką Łupią. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową, jest kontynuacją dotychczasowych ustaleń planu miejscowego przy weryfikacji i kontynuacji istniejącego zainwestowania terenu. Niniejszy projekt planu umożliwia efektywniejsze wykorzystanie tego obszaru, ustalając wyższe niż w obecnie obowiązującym planie wskaźniki zagospodarowania terenu. Jest to podyktowane tym, że jest to obszar znajdujący się w centrum miasta w części niewykorzystany, a posiadający wysoki potencjał inwestycyjny. Lokalizacja nowych obiektów usługowych w tym obszarze może wpłynąć na wzrost atrakcyjności tej części miasta.

g) z uwzględnieniem prawa własności:

Część nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania stanowi własność Miasta Skierniewice. Są to nieruchomości niezabudowane, pełniące funkcję terenu zieleni i rekreacji, tereny dróg i ciągów pieszo-rowerowych oraz dwie nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe przy ul. Floriana. Nieruchomości miejskie w całości przeznaczone są pod inwestycje celu publicznego, nie będą zatem stanowiły przedmiotu sprzedaży na rzecz prywatnych Inwestorów.

Pozostałe grunty w obszarze planu stanowią własność prywatną. Fragment jednej nieruchomości prywatnej został przeznaczony pod inwestycję celu publicznego – jako fragment pasa drogowego ulicy Prymasowskiej. Mimo to, ustalenia projektu planu nie ograniczają korzystania z tej nieruchomości w dotychczasowy sposób, ponieważ ten fragment nieruchomości obecnie zagospodarowany jest jako chodnik, z którego korzysta ogół mieszkańców. Przy obecnych zapisach projektu planu ten fragment nieruchomości będzie mógł stanowić przedmiot wykupu lub odszkodowania od Miasta Skierniewice.

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, część nieruchomości stanowiącej własność prywatną została wciągnięta w tereny przeznaczone pod realizację celu publicznego – jako fragment pasa drogowego ulicy Prymasowskiej. Takie rozwiązanie wynika z przeanalizowania stanu istniejącego. Oprócz tego wszystkie nieruchomości miejskie zostały przeznaczone na cele publiczne, z których mieszkańcy będą mogli korzystać bez ograniczeń.

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

Podjęcie nowej zabudowy na obszarze planu nie wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej. W przylegających do obszaru planu ulicach znajdują się sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa w ulicy Podrzecznej i Senatorskiej.

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 „Głos Skierniewic i okolic", w dniu 25 stycznia 2024 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej Miasta, w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 15 lutego 2024 r. zbierano wnioski do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

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 lub w ulicach bezpośrednio sąsiadujących z obszarem planu;

n) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W obszarze objętym projektem planu nie znajdują się i nie przewiduje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

o) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Projekt planu dotyczy obszaru zainwestowanego położonego w centrum miasta. W obszarze nie występują grunty rolne. Projekt nie zawiera ustaleń dotyczących produkcji rolniczej.

p) z uwzględnieniem zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu 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 dużego obciążenia wobec nieruchomości osób prywatnych. Fragment jednej nieruchomości prywatnej został przeznaczony pod inwestycję celu publicznego – jako fragment pasa drogowego ulicy Prymasowskiej. Mimo to, ustalenia projektu planu nie ograniczają korzystania z tej nieruchomości w dotychczasowy sposób, ponieważ te fragmenty nieruchomości obecnie zagospodarowane są jako chodnik, z którego korzysta ogół mieszkańców. Przy obecnych zapisach projektu planu ten fragment nieruchomości będzie mógł stanowić przedmiot wykupu lub odszkodowania od Miasta Skierniewice. Pozostałe przestrzenie publiczne wyodrębnione w obszarze planu zlokalizowane są wyłącznie w granicach gruntów miejskich. Wszystkie działki gruntu zachowują prawo do zagospodarowania w sposób dotychczasowy według stanu istniejącego. Prócz tego, w projekcie planu zwiększa się wskaźniki zagospodarowania terenów względem wskaźników ustalonych w planie, zwiększając jednocześnie możliwości inwestycyjne w tym obszarze. Ponadto, wszystkie osoby zainteresowane miały możliwość składania wniosków do projektu planu.

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

Obszar objęty projektem planu znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W granicach opracowania znajdują się tereny w pełni zagospodarowane ze zdefiniowanym podziałem nieruchomości, ale znajdują się tam także tereny niezagospodarowane, stanowiące potencjał dla nowej zabudowy biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obszaru w centralnej części miasta. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy (w tym historycznej) i zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia. Nowa zabudowa realizowana na warunkach określonych w nowym planie pozwoli na efektywne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych. Projekt planu przewiduje rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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. 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.

Opracowanie niniejszego planu zostało podjęte w celu realizacji wniosku inwestora.

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

W projekcie planu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 30%. Należy uznać, że w skutek uchwalenia nowego planu, wartość nieruchomości wzrośnie. Ze względu na zniesienie obowiązku usytuowania obydwu ścian budynku w granicy działki zwiększą się możliwości inwestycyjne.

Z realizacją ustaleń planu miejscowego mogą być związać się zobowiązania dla Miasta w postaci wykupu gruntów przeznaczonych pod drogę publiczną klasy zbiorczej (ul. Prymasowską).

Dochodami Miasta, które w dużym stopniu byłyby efektem wdrożenia planu, mogą być dochody z tytułu podatku od nieruchomości.