UZASADNIENIE

sporządzone do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w obrębie ulic: Ofiar Katyńskich, Rawskiej, Al. Niepodległości, Stefana Batorego na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ulic: Ofiar Katyńskich, Rawskiej, Al. Niepodległości, Stefana Batorego, został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym na załączniku graficznym do uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr LXIII/149/2023 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania znajduje się w centrum miasta, na południe od drogi wojewódzkiej – Aleja Niepodległości. Teren ten obejmuje różne funkcje urbanistyczne, w tym zabudowę mieszkaniową: jednorodzinną i wielorodzinną, tereny mieszkaniowo-usługowe, placówki edukacyjne, czy też obiekty użyteczności publicznej. Zabudowa jest zróżnicowana – od budynków mieszkalnych i usługowych, po punkty handlowe tj. sklep Netto oraz zakłady usługowo-produkcyjne, takie jak lokalny zakład cukierniczy oraz przedsiębiorstwa związane z technologią przemysłową. W granicach opracowania znajdują się również ważne punkty miejskie, takie jak szkoły, przedszkola, placówki opieki oraz pojedyncze lokale gastronomiczne i usługowe np. poczta, siłownia. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 17,1 ha.

Obszar opracowana znajduje się w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- uchwalonego uchwałą Nr 15/2000/19 Rady Miasta Skierniewice z dnia 9 marca 2000r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – obszar w rejonie ul. Batorego,
- uchwalonego uchwałą Nr LIII/128/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice oraz zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego osiedla „Makowska II" w Skierniewicach (obszary położone: przy ulicy gen. Sikorskiego, przy ulicy Bohaterów Westerplatte oraz w kwartale ulic – Batorego, Al. Niepodległości, Budowlanej, Rawskiej i Placu Jana Pawła II).

Podstawą rozpoczęcia procedury opracowania nowego planu, stanowiącego jednocześnie zmianę planów obowiązujących, była akceptacja wniosku dotyczącego zmiany parametrów zabudowy przy zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia, w granicach nieruchomości położonych przy ulicy Kilińskiego 8 i 10.

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 „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.

- symbolami 180 M,U, 173 M,U – w których ustalenia Studium zakładają: rozwój zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) i usługowej wraz z dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, sieciami i urządzeniami

infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej,

- symbolami 178 U, 179 U, 181 U – w których ustalenia Studium zakładają: rozwój zabudowy usługowej wraz z dojazdami, zielenią, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Ponadto, w granicach opracowania znajdują się fragmenty dróg – Stefana Batorego, Kilińskiego, Juliana Tuwima, Ofiar Katyńskich, Koszarowej oraz Rawskiej.

Projekt planu zachowuje zgodność ze studium oraz 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) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W projekcie planu zawierają się ustalenia, których spełnienie winno zapewnić harmonijny rozwój zabudowy – w charakterze i skali odpowiadającej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.

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 związku z ograniczonym obszarowo zakresem opracowania, ocenia się, że ustalenia określone w projekcie planu nie będą szczególnie istotne z punktu widzenia ochrony ukształtowanych struktur miejskich.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Fragment obszaru planu położony jest w strefie „układu urbanistycznego miasta Skierniewice" zwaną strefą B, gdzie zachowała się fragmentami zabudowa pierzejowa. Ponad to w granicach planu znajduje się budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków tj. dom przy ulicy Batorego 53. Budynek jest w dobrym stanie technicznym.

Istniejąca zabudowa w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie ma mieszany charakter intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, oraz pojedynczych budynków przemysłowych. Zakres stanowienia planu obejmuje ustalenia mające na celu ujednolicenie gabarytów i formy architektonicznej istniejącej i nowej zabudowy, a także sposobu zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.

c) ***dotyczy wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz złóż kopalin.***

Na obszarze planu wyodrębnia się tereny o przeznaczeniu, które nie wpłynie degradacyjnie na środowisko – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usług, usług edukacji, usług nauki, obsługi komunikacji, tereny elektroenergetyki oraz infrastruktury technicznej 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.

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.

W planie kwalifikuje się tereny pod względem ochrony akustycznej, określa się dla działek budowlanych maksymalną powierzchnię zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie zawierają się ustalenia dotyczące położenia obszaru w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych „Skierniewice GT- 1, GT- 2".

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

Obszar planu znajduje się w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej. Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Dodatkowo fragment terenu (część północno-zachodnia) znajduje się w granicach obszaru wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków. Projekt planu ustala takie warunki i zasady zagospodarowania, które respektują uwarunkowania historyczne.

e) ***dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.***

Na obszarze objętym projektem zmiany planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi ani bezpieczeństwa mienia, zarówno ze strony czynników zewnętrznych, jak i wewnętrznych.

Ulica Aleja Niepodległości, przylegająca do obszaru planu, jest drogą wojewódzką klasy zbiorczej i jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta, stanowiącą trasę przelotową na kierunku wschód-zachód. Charakteryzuje się stosunkowo dużym natężeniem ruchu, w tym przejazdami pojazdów ciężarowych, jednak nie powoduje to zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi ani dla bezpieczeństwa mienia. Infrastruktura drogowa oraz organizacja ruchu zapewniają płynność transportu i minimalizują negatywny wpływ na otoczenie. Ulica Rawska, położona wzdłuż wschodniej granicy obszaru, jest fragmentem drogi powiatowej klasy lokalnej. Sporadycznie wykorzystywana jest przez pojazdy ciężarowe zmierzające do zakładów i obiektów handlowych w centrum miasta. Ulice Stefan Batorego i Kilińskiego to drogi powiatowe o klasie zbiorczej i lokalnej, natomiast pozostałe ulice w obszarze planu mają status dróg gminnych klasy dojazdowej, które rzadko wykorzystywane są jako trasy przejazdu dla transportu ciężkiego.

Ustalenia planu odnoszące się do zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach sąsiednich.

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

f) ***dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni.***

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta położonych w granicach opracowania. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, czy też produkcyjną zostało zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i jest kontynuacją dotychczasowych ustaleń planu miejscowego przy weryfikacji i kontynuacji. Niniejszy projekt planu umożliwia efektywniejsze wykorzystanie tego obszaru względem obowiązujących planów. Umożliwienie realizacji zabudowy wpłynie na wzrost wartości poszczególnych nieruchomości. Lokalizacja nowych obiektów mieszkaniowych i usługowych może wpłynąć na wzrost atrakcyjności tej części miasta.

g) dotyczy prawa własności.

Prawie wszystkie nieruchomości znajdujące się w granicach planu są własnością prywatną. Część z nich jest w pełni zabudowana, podczas gdy inne pozostają z możliwością dalszego zagospodarowania. Własność Miasta Skierniewice obejmuje głównie działki, na których znajdują się placówki edukacyjne, takie jak Przedszkole nr 1, Szkoła Podstawowa nr 1 im. Henryka Sienkiewicza oraz Zespół Szkół Zawodowych nr 2 im. chor. Paczkowskiego. Ponadto, działka obejmująca Miejski

Ośrodek Pomocy Rodzinie należy do Gminy Miasto Skierniewice oraz Powiatu Miasta Skierniewice. Pozostałe tereny stanowią własność osób fizycznych lub innych prywatnych inwestorów.

h) dotyczy 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) dotyczy uwzględnienia potrzeb interesu publicznego.

Obszar planu, obejmuje nieruchomości prywatne, które w całości zostały przeznaczone do wykorzystania przez inwestorów i osoby prywatne. Część nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Skierniewice w zarządzie Prezydenta Miasta Skierniewice została przeznaczona pod tereny komunikacji – drogi. Obszar planu znajduje się w lokalizacji, która nie oddziałuje na funkcjonowanie terenów sąsiednich.

j) dotyczy 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, telekomunikacyjna i ciepłownicza w pasach drogowych istniejących ulic.

k) dotyczy zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektroniczne.

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.

Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w obrębie ulic: Ofiar Katyńskich, Rawskiej, Al. Niepodległości, Stefana Batorego, ukazało się: w lokalnej prasie „Głos Skierniewic i okolic” i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice - dnia 18 kwietnia 2025 r., na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Skierniewice i BIP Urzędu Miasta Skierniewice – również dnia 18 kwietnia 2025 r.

l) 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 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) 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 ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach opracowania lub w ulicach bezpośrednio sąsiadujących z obszarem planu;

n) dotyczy 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) dotyczy potrzeb związanych 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) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym.

W granicach obszaru opracowanego planu zdecydowana większość nieruchomości jest własnością prywatną. Wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu mają w szczególności na względzie ochronę zabytków oraz ładu przestrzennego. Wprowadzone ograniczenia pozwalają przy tym wszystkim właścicielom z obszaru opracowana wykorzystywanie swoich nieruchomości zgodnie z dotychczasowym stanem użytkowania, ustalonym posiadanymi pozwoleniami/decyzjami oraz ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

q) dotyczy 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. Są to głównie części działek już zagospodarowanych. 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.

2) Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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.

W związku z powyższym sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania", należy stwierdzić, iż przedmiotowy projekt planu stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań. Zapisy planu dotyczące przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy, umożliwiają stosowanie projektowania uniwersalnego stanowiącego narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

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 uchwalenie nowego planu miejscowego przyczyni się do wzrostu wartości nieruchomości położonych na jego obszarze. Wynika to przede wszystkim ze zwiększenia intensywności zabudowy, co umożliwia bardziej efektywne wykorzystanie gruntów, a tym samym zwiększa ich atrakcyjność inwestycyjną. Dodatkowo, nowy plan miejscowy wprowadza parametry zagospodarowania przestrzennego, które nie były uwzględnione w poprzednich planach z 2000 i 2002 roku. Precyzyjne określenie takich wskaźników jak wysokość zabudowy, minimalna i maksymalna powierzchnia zabudowy czy zasady kształtowania przestrzeni sprzyja stabilności inwestycyjnej oraz umożliwia lepsze planowanie przyszłych przedsięwzięć budowlanych.

Uchwalenie planu nie wiążą się wydatki z budżetu Miasta dla realizacji potencjalnych zobowiązań z tytułu wypłaty odszkodowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów lub niemożliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Nie stwierdzono też konieczności ponoszenia kosztów wynikających z ustaleń planu miejscowego w zakresie:

- nabycia gruntów dla realizacji celów publicznych,
- budowy/rozbudowy nowego układu komunikacyjnego,
- budowy sieci technicznych.

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