

## UZASADNIENIE /PODSUMOWANIE

Sporządzone zgodnie z art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Gajowej.

### I. Informacja o przyjętym dokumencie

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Gajowej przyjęty został Uchwałą Nr VI/35/2019 z dnia 28 marca 2019 r.
2. Zakres obszarowy w/wym. planu określony został w uchwale Rady Miasta Skierniewice Nr L/63/2018 z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Plan miejscowy sporządzony został zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) z uwzględnieniem ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice II edycja.
4. Wyodrębniony w planie miejscowym teren zachowuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną dla fragmentu miasta Skierniewice oraz odpowiada celom i zasadom zagospodarowania ustalonym w studium dla obszaru o symbolu 216 MN. Wyznaczone dla tego obszaru funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów to „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej. Dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu obsługi ludności”.
5. Obszar planu znajduje się w południowej części miasta. Stanowi wschodni fragment osiedla mieszkaniowego zwyczajowo zwanego „Zadębie”. Powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 7 ha.  
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym obszarze występuje w pasie przyulicznym ulicy Gajowej. Na zapleczu tej zabudowy występują ugorowane użytki rolne i niewielkie płąty lasu. Obszar opracowania obsługiwany jest przez drogi publiczne ulice: Gajową, Kaktusową i Gerbery.
6. Obszar planu nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wg miejscowego planu ogólnego miasta Skierniewice (Uchwała Nr X/47/90 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 19 grudnia 1990 r. publ. Dz. Urz. Woj. skierniewickiego Nr 3 poz. 28), który obowiązywał do 31.12.2003 r. obszar ten przeznaczony jest pod „zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, poniżej 0,2 netto”.
7. Z wnioskami o sporządzenie planu miejscowego wystąpili właściciele działek położonych przy ulicy Gajowej. Wnioskodawcy zainteresowani są możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej w obrębie swoich nieruchomości, zlokalizowanych na zapleczu zabudowy mieszkaniowej występującej w pasie przyulicznym.
8. Na treść planu składa się część tekstowa planu oraz rysunek planu wykonany na kopii rysunku planu, w skali 1:1 000.

W obszarze planu, wyodrębniono tereny oznaczone symbolami:

- 13.16 MN, U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 13.17 MN, 13.18 MN, 13.19 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 13.20 KD(D) – teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- 13.21 KDW – teren dróg wewnętrznych.

Opracowanie planu pozwoli na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w teren dotychczas wolny od zabudowy oraz na ujednoczenie i uaktualnienie wymogów

stawianych w zagospodarowaniu nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie działek, które zostały dotychczas zabudowane.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono podstawowe standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tj.: rodzaj budynków, wysokość budynków, maksymalne wskaźniki zabudowy, nachylenie połaci dachowych, minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

9. Prace planistyczne obejmowały - oprócz sporządzenia projektu planu, opracowanie niżej wymienionych dokumentów:
- Opracowania ekofizjograficznego podstawowego,
  - Prognozy oddziaływania na środowisko,
  - Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

## **II. Informacje o udziale społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu**

W procedurze opracowania projektu planu został zapewniony udział społeczeństwa w uwzględnieniu zasad i trybu sporządzania projektu, określonych 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 21 czerwca 2018 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 20 lipca 2018 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły.

O wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 3 stycznia 2019 r.

Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice.

W dniach od 11 stycznia 2019 r. do 8 lutego 2019 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu.

Zgodnie z ogłoszeniem dyskusja publiczna w zakresie rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko odbyła się 30 stycznia 2019 r. Sporządzono protokół z dyskusji. W okresie przewidzianym na składania uwag (do dnia 28 lutego 2019 r.) - uwagi do projektu planu nie wpłynęły.

## **III. Podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu i informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jaki zakresie zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz zgłoszone uwagi i wnioski.**

### **1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.**

W granicach obszaru opracowania znajdują się przyuliczne tereny zabudowane oraz tereny wolne od zabudowy, znajdujące się na zapleczu terenów przyulicznych.

W granicach obszaru opracowania tereny niezabudowane charakteryzują się niewielkimi przekształceniami w zakresie poszczególnych komponentów środowiska naturalnego. Elementy środowiska takie jak: zbiorowiska roślinności naturalnej, gleby, powietrze, środowisko wodno-gruntowe należą do częściowo przekształconych. Obszar opracowania w tej części charakteryzuje się znaczną różnorodnością biologiczną. Wraz z terenami do niego przylegającymi posiada charakter mozaikowy (pola użytkowane rolniczo, nieużytki, niewielkie płyty lasów itp.) i charakteryzuje się dość bogatą florą i fauną. Fakt ten przesądza o ich znaczeniu w utrzymaniu odpowiedniego poziomu bioróżnorodności na tych terenach. Roślinność na terenach ugorowanych tworzy specyficzne zbiorowiska z przewagą roślin

wieloletnich, o szerokim zasięgu ekologicznym i mniej wrażliwych na zmiany warunków klimatycznych.

Tereny przyuliczne ze względu na bardziej intensywne zagospodarowanie uległy znacznie większym przekształceniom. Realizacja ustaleń planu ma prowadzić, jeśli nie do poprawy, to przynajmniej do nie pogarszania stanu środowiska. Służyć temu mają ustalenia projektu planu określające zasady gospodarowania w obrębie obszaru opracowania, zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz ustalenia dotyczące zachowania terenów przyrodniczo aktywnych.

W przypadku nie podejmowania działań inwestycyjnych stan środowiska nie uległby istotnym przekształceniom. Wyjątek stanowią tereny ugorowane, częściowo porośnięte lasem. Przy braku ingerencji człowieka tereny te ulegną procesowi naturalnej dynamiki. Charakterystyczne dla terenów ugorowanych są siedliska, które w dużej części mają charakter siedlisk przejściowych, wpisanych w ciągi spontanicznych przekształceń sukcesyjnych. Poszczególne siedliska, w miarę upływu czasu, z jednej strony przekształcają się w inne, a z drugiej – ciągle odtwarzają się w innych miejscach. Podstawowym czynnikiem determinującym ciągłe odnawianie się owych siedlisk jest spontaniczna dynamika oraz zachowanie ich przed zagospodarowaniem rolniczym lub zabudową.

Pomimo znacznej powierzchni obszaru planu, która dotychczas nie została zabudowana, obszar ten nie został objęty ochroną prawną w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Obszary chronione znajdują się w różnej odległości od obszaru opracowania:

- obszar Natura 2000 pn. „Dolina Rawki” wg Dyrektywy Siedliskowej o symbolu PHL 10001 znajduje się w odległości ok. 7 km od wschodniej granicy obszaru opracowania,
- rezerwat przyrody pn. „Rawka – w odległości ok. 7 km od wschodniej granicy obszaru opracowania,
- Bolimowski Park Krajobrazowy i Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki - w ok. 6 km od północnej granicy obszaru opracowania,
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy pn. „Zwierzyniec Królewski” - w odległości ok. 3,5 km od zachodniej granicy obszaru opracowania,

Pomiędzy obszarem planu a ww. obszarami powiązania przyrodnicze nie funkcjonują. Prognozuje się, iż przewidywane oddziaływania wynikające z realizacji ustaleń planu, ze względu na ich rodzaj i znaczną odległość nie będą mieć wpływu na Obszary Natura 2000 i pozostałe obszary chronione w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Ustalenia planu nie przyczynią się również do pogorszenia stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt dla ochrony, których wyznaczono te obszary.

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie polegała na zmianie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania znaczącej części obszaru planu dotychczas wolnego od zabudowy oraz usankcjonowanie przeznaczenia dotychczas funkcjonującego tzn. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w pasie przyulicznym ulicy Gajowej.

Przewiduje się, że największe przekształcenia, nastąpią w niezabudowanych częściach nieruchomości. Skutki oddziaływań bezpośrednich i pośrednich ustaleń projektu planu miejscowego będą ograniczone głównie do miejsca występowania poszczególnych zmian. Obecnie możliwe jest tylko wskazanie kluczowych czynników, które potencjalnie mogą mieć wpływ na zmiany stanu środowiska w zakresie:

- zajęcia przestrzeni,
- uszczelnienia powierzchni gruntów poprzez zabudowę,
- pogorszenie stanu higieny atmosfery i warunków akustycznych,
- wzrostu ilości ścieków i odpadów komunalnych.

Skala powstałych oddziaływań środowiskowych uzależniona będzie przede wszystkim od stopnia realizacji ustaleń projektu planu miejscowego. Wypełnienie wszystkich obowiązków podanych w projekcie planu miejscowego oraz późniejsze ich przestrzeganie pozwoli na

zminimalizowanie zagrożeń zarówno w obrębie obszaru będącego przedmiotem planu jak i na terenach sąsiednich.

Przewidywane skutki oddziaływania ustaleń planu na środowisko i jego prawidłowe funkcjonowanie są zróżnicowane, co do charakteru zmian, trwałości przekształceń, natężenia zachodzących zmian, częstotliwości zmian i ich zasięgu przestrzennego. Spodziewane przeobrażenia w środowisku w związku z wprowadzeniem ustaleń planu miejscowego będą prawdopodobnie niewielkie, bez znaczącego negatywnego oddziaływania na ogólny stan środowiska obszaru opracowania i terenów przyległych.

Projekt planu w dostatecznym stopniu uwzględnia działania minimalizujące ewentualne uciążliwości, zarówno poprzez sposób zagospodarowania terenów, jak i zapisy szczegółowe w planie, dotyczące ograniczenia uciążliwości w granicach nieruchomości.

Respektowanie ustaleń planu dot. zasad zagospodarowania terenów i ich obsługi infrastrukturę techniczną powinna spowodować uporządkowanie struktury przestrzennej obszaru planu. Realizacja ustaleń planu przy zastosowaniu przedsięwzięć ochronnych, zgodnie z przepisami szczególnymi, nie powinna doprowadzić do znaczącego pogorszenia istniejącego stanu środowiska naturalnego lub pogorszenie jakości życia mieszkańcom.

Nowa zabudowa realizowana na terenach dotychczas ugorowanych zwiększy intensywność wykorzystania tych terenów, co wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie całego obszaru w sposób zorganizowany. Obszar zachowuje obecnie dostępność do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz gazociągu.

Pełne wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną, lokalizacja obszaru opracowania w części zurbanizowanej miasta, sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową jednorodzinną znajdującą się na obrzeżach osiedla oraz obecność gleb niskich klas bonitacyjnych nierokujących dobrych plonów, pomimo bogatej różnorodności biologicznej przedmiotowego obszaru, nie uzasadniają zaniechania inwestowania na tym obszarze.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż realizacja ustaleń planu nie stanowi istotnych zagrożeń dla stanu środowiska naturalnego w skali ponadlokalnej. Przewidywane negatywne skutki w skali lokalnej mieszczą się w formule strat nieuniknionych.

W prognozie nie zawarto rozwiązań alternatywnych, które powinny być uwzględnione w projekcie planu.

2. Uwagi i wnioski zgłoszone do przyjętego planu miejscowego – brak uwag i wniosków (treść rozdziału II).
3. Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 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:
  - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi – pismo znak: WOOS.410.294.2018.AJa. z dnia 24 września 2018 r. - opinia pozytywna z uwagami dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku „dla równoważnego przeznaczenia podstawowego dla jednostki 13.16 MN,U”.
  - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skierniewicach – pismo znak: PSSE.ZNS 470.16 SO.18 z dnia 3 października 2018 r. - opinia pozytywna.
4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – ze względu na lokalizację obszaru opracowania, nie zaistniała potrzeba przeprowadzenia takiego postępowania.
5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień planu miejscowego.

Monitorowanie skutków realizacji uchwalonego planu miejscowego dla fragmentu miasta położonego przy ulicy Gajowej winno być dokonywane, zgodnie z art.

32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach oceny zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym oraz dokonywania oceny aktualności tego planu.

Oceny te winny być dokonywane przez Prezydenta Miasta, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Miasta (nie rzadziej niż raz na 4 lata). Wyniki ocen winny być przedstawione Radzie Miasta Skierniewice. Określona ustawowo procedura pozwoli przeanalizować i ocenić środowiskowe skutki realizacji uchwalonego planu miejscowego.

Skierniewice, dnia 01.04.2019 r.

Prezydent Miasta Skierniewice

PREZYDENT MIASTA

.....Krzysztof Jażdżyk.....

