

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 na oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz.1405, 1566, 1999) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej.

I. Informacja o przyjętym dokumencie

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej, przyjęty został Uchwałą Nr IX/97/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 czerwca 2019 r.

2. Zakres obszarowy w/wym. planu określony został w uchwale Nr LIII/118/2018 r. Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulic Armii Krajowej.

Obszar planu obejmuje działkę o powierzchni 0,26 ha położoną w sąsiedztwie ulic: Armii Krajowej i Działkowej. Działka ta jest niezabudowana. Teren porośnięty jest niską roślinnością ruderalną, która powstała na drodze naturalnych procesów sukcesji wtórnej. W sąsiedztwie działki znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Dom Pomocy Społecznej oraz budynek Terapii Zajęciowej.

Dla działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr LI/35/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2009 r.

Działka położona jest w obrębie dwóch terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.105.ZP i 3.102.KD(D).

Dla terenu o symbolu 3.105.Z P ustalono:

- przeznaczenie terenu: zieleń (symbol ZP),
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - w terenie dopuszcza się usytuowanie altan o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 3,70 m - sytuowanych jedna na działce o powierzchni minimum 1000 m², i nie bliżej niż 10 m od zewnętrznej linii rozgraniczającej terenu 3.103.,
 - w pasie terenu o szerokości 10 m wzdłuż zewnętrznej linii rozgraniczającej terenu 3.103. ustala się prawo realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej, także umiejscowienie podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

Wschodni fragment działki nr 102/5 położony jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.102. KD(D).

Dla terenu o symbolu 3.102.KD(D) ustalono:

- przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD(D)),
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica klasy „dojazdowa”,
 - minimalne wyposażenie pasa drogowego ulicy winno obejmować: chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m i jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

Z wnioskiem o zmianę planu miejscowego wystąpili współwłaściciele ww. działki. Są oni zainteresowani zmianą ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia, w sposób, który umożliwiłby im realizację funkcji usługowej.

3. Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia działki nr 102/5, położonej przy ulicy Armii Krajowej z „terenu zieleni” na „tereny zabudowy usługowej”.

4. Plan miejscowy sporządzony został zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) z uwzględnieniem ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice - II edycja.
5. Wyodrębniony w planie miejscowym teren respektuje założoną w studium strukturę funkcjonalno-przestrzenną dla tego fragmentu miasta Skierniewice i odpowiada celom i zasadom zagospodarowania ustalonym w Zmianie studium dla obszaru o symbolu 20 U.
6. Prace planistyczne obejmowały - oprócz sporządzenia projektu planu, opracowanie poniższych dokumentów:
 - Opracowania ekofizjograficznego podstawowego,
 - Prognozy oddziaływania na środowisko,
 - Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.
7. W uchwalonym planie miejscowym wyodrębniono dwa tereny o różnym przeznaczeniu: teren usług oznaczony symbolami „U” i teren zieleni oznaczony symbolem „ZP”.

Dla terenu usług ustalono:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Dla terenu zieleni ustalono:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W terenie usług w projekcie planu ustalono zakaz realizacji obiektów budowlanych, w których wykorzystywane są:

- instalacje do przetwarzania owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego,
 - instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
 - instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- oraz zakaz budowy obiektów budowlanych wykorzystywanych dla:

- przetwarzania, magazynowania i składowania odpadów w tym złomu i makulatury, nie pochodzących z własnej działalności,
- demontażu zużytego sprzętu pochodzącego z gospodarstw domowych oraz przygotowania do ponownego użycia zużytego sprzętu oraz odpadów powstałych po demontażu zużytego sprzętu, w rozumieniu ustawy o zużyтым sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
- przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów, w rozumieniu ustawy o zużyтым sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
- tartaków i stolarni, magazynów, baz transportowych,
- stacji paliw płynnych i stacji paliw gazu płynnego,
- warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych,

zakaz realizacji usług związanych z:

- demontażem pojazdów,
- składowaniem materiałów sypkich i paliw,
- handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,

zakaz lokalizacji:

- tymczasowych obiektów budowlanych i nietrwale związanych z gruntem,
- wolnostojących masztów antenowych.

Dla terenu zieleni w projekcie planu ustalono:

1. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 100%,
2. zakaz realizacji budynków i miejsc postojowych,
3. zakaz utwardzania terenu,

4. nakaz wprowadzenia szpaleru roślinności średnio oraz wysokopiennej.

W planie ustalono szczegółowe zasady i standardy zagospodarowywania oraz zabudowy wyodrębnionych terenów różnicując je w zależności od przeznaczenia terenu, charakteru zabudowy, uwarunkowań środowiska przyrodniczego i uwarunkowań środowiska kulturowego. Do najistotniejszych należą:

- ograniczenie intensywności zabudowy poprzez wskazanie maksymalnego wskaźnika zabudowy działki, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy dla terenu „U”,
- ustalenie zasad zaopatrzenia zabudowy w media i zasad wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

II. Informacje o udziale społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu.

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 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 11 października 2018 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 12 listopada 2018 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 15 marca 2019 r. do 12 kwietnia 2019 r.

Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 7 marca 2019 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. W dniu 27 marca 2019 r. r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 26 kwietnia 2019 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie uwagi 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. W prognozie oddziaływania na środowisko nie zawarto rozwiązań alternatywnych, które można byłoby uwzględnić w projekcie planu.

Z prognozy środowiskowej wynika, iż w obszarze planu nie występują cenne, naturalne zbiorowiska roślinności naturalnej oraz miejsca lęgowe i miejsca stałego bytowania cennych gatunków zwierząt dziko żyjących.

Obszary cenne przyrodniczo, w tym Obszar Natura 2000 pn. „Dolina Rawki” znajdują się poza obszarem planu i ze względu na brak powiązań przyrodniczych nie zostaną poddane presji ewentualnych czynników będących skutkiem realizacji planu.

Zmiany w środowisku w obszarze planu związane będą głównie z budową i funkcjonowaniem nowych obiektów w obszarze planu i w terenach przyległych. Konsekwencją tych zmian będzie głównie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, likwidacja pokrywy glebowej i utwardzenie gruntu, powstanie nowych źródeł hałasu (komunikacja) i ewentualnej emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych do powietrza. Nie będą to jednak zjawiska o znacznej uciążliwości. Powyższe zmiany będą zachodziły sukcesywnie. Jest to jednak proces nieunikniony przy dalszym rozwoju miasta. Skala

przekształceń jaka będzie skutkiem wprowadzania zabudowy, nie powinna odbiegać od typowych przekształceń poszczególnych komponentów środowiska. Nie mniej jednak brak jest obecnie możliwości całkowitego wyeliminowania negatywnych dla środowiska skutków urbanizacji.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego są warunkami ograniczającymi dowolność realizacji zagospodarowania w przestrzeni. Z racji swej funkcji plan jest wyłącznie przepisem prawa uzupełniającym przepisy zawarte w ustawach i rozporządzeniach wykonawczych.

Dla zabudowy, przewidzianej w planie bezpośrednio oddziaływanie na środowisko ograniczone będzie do najbliższego sąsiedztwa, więc przed określeniem natężenia oddziaływań możliwe jest tylko wskazanie kluczowych czynników, które będą lub potencjalnie mogą wpływać na zmiany stanu środowiska. Z reguły przyjmuje się, iż nowe zainwestowanie czy zagospodarowanie terenu zawsze powodują zmiany w środowisku naturalnym. Najczęściej jest to wpływ niekorzystny, którego całkowite wykluczenie nie jest możliwe.

Dopuszczone planem usługi będą miały negatywne oddziaływanie długotrwałe (długoterminowe), głównie ograniczone do miejsca występowania, najczęściej bezpośrednio i o charakterze nieodwracalnym.

Zapisy planu wskazują szereg ustaleń, które będą w maksymalnym stopniu przeciwdziałać potencjalnym negatywnym oddziaływaniom projektowanej w planie funkcji terenu. W projekcie planu przyjęto zasady regulujące inwestowanie w terenach, których celem jest przeciwdziałanie pogorszeniu powietrza, środowiska wodno-gruntowego, wód powierzchniowych i podziemnych. Utworzenie zieleni izolacyjnej (zachowanie „terenu zieleni”) od strony północnej działki, gdzie znajduje się budynek terapii zajęciowej i dom pomocy społecznej może znacząco zmniejszyć ewentualne negatywne oddziaływania emitowane przez teren usług, który opisano powyżej.

Wypełnienie wszystkich obowiązków podanych w planie miejscowym oraz późniejsze ich przestrzeganie pozwoli na zminimalizowanie zagrożeń zarówno w obrębie terenu będącego przedmiotem planu jak i na terenach sąsiednich. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są warunkami ograniczającymi dowolność realizacji zagospodarowania przestrzeni.

Respektowanie ustaleń planu dotyczących zasad zagospodarowania terenów i ich obsługi infrastrukturą techniczną, powinno spowodować uporządkowanie struktury przestrzennej analizowanego obszaru. Realizacja ustaleń planu, przy zastosowaniu przedsięwzięć ochronnych, zgodnie z przepisami szczególnymi, nie powinna doprowadzić do znaczącego pogorszenia istniejącego stanu środowiska .

2. 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 – WOOŚ.410.395.2018.AJa z dnia 03.01.2019 r. - opinia pozytywna.
 - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skierniewicach – nr PSSE.ZNS. 470.30 Rp.18 z dnia 04.01.2019 r. - opinia pozytywna.
3. Uwagi i wnioski zgłoszone do przyjętego planu miejscowego – brak uwag i wniosków (treść rozdziału II).
7. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – nie zaistniała potrzeba przeprowadzenia takiego postępowania.
8. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień planu miejscowego.

Monitorowanie skutków realizacji uchwalonego planu miejscowego winno być dokonywane zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowani 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 28.06. 2019 r.

Prezydent Miasta Skierniewice

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzyk

NACZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji
mgr inż. Dariusz Gąsiorowski

