

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów
obrębów wsi: Mokra Prawa i Sierakowice Prawe w gminie Skierniewice
kursywą opisano czynności niewykonane na obecnym etapie prac planistycznych

Uchwałą nr XV/108/2016 z dnia 4 marca 2016 r. Rada Gminy Skierniewice przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów wsi: Mokra Prawa i Sierakowice Prawe w celu umożliwienia realizacji potrzeb inwestycyjnych zgłoszonych przez mieszkańców wsi Mokra Prawa, których nieruchomości znajdują się przy granicy z obrębem Sierakowice Prawe. Mieszkańcy wskazują na ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i jego zabudowie z uwagi na przewidywaną dotychczas w planie miejscowym drogę lokalną i zasady lokalizacji nowej zabudowy w stosunku do tej drogi oraz w rejonie granicy obu obrębów wsi.

W wyniku realizacji powyższej uchwały sporządzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz.778, z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 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 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587). Określone w projekcie zmiany planu funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań i predyspozycji środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Skierniewice oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice a także – z wniosków zgłaszanych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

Przy ustalaniu planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym kształtowania zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, prawo własności, walory ekonomiczne przestrzeni i inne wymogi, o których mowa w art.1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej ustawą) w zakresie objętym zmianą planu, tj.:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy:

- 1) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, w tym ustalenie parametrów zabudowy oraz wskaźników intensywności zagospodarowania terenów,
 - określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy w terenach inwestycyjnych, zharmonizowanych z istniejącym stanem zagospodarowania obszarów,
 - określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej,
 - określenie zasad stosowania kolorystyki obiektów budowlanych;
- 2) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służących ograniczeniu wpływu planowanego zagospodarowania terenów na stan środowiska,
 - dopuszczenie przedsięwzięć i usług nieuciążliwych,
 - klasyfikacja poszczególnych terenów funkcjonalnych pod kątem standardów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) w projekcie zmiany planu miejscowego przeanalizowano wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i stwierdzono, że w obszarze objętym zmianą planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej; ustalono w planie ochronę konserwatorską istniejącej kapliczki przydrożnej ujętej w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji (dróg/ulic publicznych i wewnętrznych) oraz infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów i standardów dot. ochrony zdrowia;
- 5) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- maksymalne, technicznie uzasadnione wykorzystanie istniejącego zagospodarowania obszaru, w tym istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - ustalenie stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego;
- 6) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez:
- wyznaczenie linii rozgraniczających poszczególne tereny w sposób uwzględniający granice własności oraz faktyczne użytkowanie gruntów,
 - wyznaczenie linii rozgraniczających dróg/ulic publicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i jak najmniej ingerujący we własność prywatną;
- 7) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa i umożliwienie im składania wniosków do planu miejscowego,
 - uzgodnienie projektu zmiany planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez:
- ustalenie dróg publicznych i zasad ich zagospodarowania w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 9) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Skierniewice o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego oraz do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Skierniewice o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- możliwość składania uwag do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym;
- możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 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;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- realizację procedury planistycznej zgodnie z przepisami art. 17 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 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;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- zachowanie ustalonych planem zasad zaopatrzenia w wodę realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu miejscowego.

2. Sposób realizacji wymogów określonych art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważy interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w jego zagospodarowaniu a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Spełnienie powyższych wymogów nastąpiło poprzez:

- 1) analizę wniosków złożonych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu;
- 2) *rozpatrzenie uwag, które wpłynęły do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego;*
- 3) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym;
- 4) analizę dotychczasowych opracowań planistycznych dla obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 5) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z poszanowaniem istniejącego zagospodarowania terenu i stanu własnościowego gruntów.

3. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego w ten sposób, że w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej wykorzystano układ komunikacyjnych istniejących dróg publicznych, z uwzględnieniem realizacji w ramach systemu komunikacyjnego niezbędnych dla potrzeb obsługi terenów inwestycyjnych dróg/ulic publicznych klasy D i dróg wewnętrznych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, z uwagi na powiązanie układu dróg publicznych z systemem przystanków publicznego transportu zbiorowego (linie autobusów oraz autobusów szkolnych);

- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w ten sposób, iż dopuszczono realizację w terenach inwestycyjnych oraz w drogach: chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, w tym z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zostało zapewnione poprzez objęcie zmianą planu na cele inwestycyjne obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy wsi przydrożnej, przekształcającej się w kierunku podmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w terenach uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej;

4. Zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Dla gminy Skierniewice sporządzono Analizę Zmian w Zagospodarowaniu Przestrzennym w 2009 r. Wyniki analizy zostały przedstawione Radzie Gminy Skierniewice, która uchwałą nr XXXIV/160/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r. uznała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako aktualny, z dopuszczeniem jego zmiany na podstawie odrębnych uchwał, w miarę potrzeb i zgłaszanych wniosków. Obecnie podjęto działania mające na celu przeprowadzenie ponownej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany planu miejscowego nie ingeruje w strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy ustaloną w obowiązującym studium zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na projektowaną w obszarze objętym planem miejscowym budowę podstawowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących rozbudowę istniejących systemów obsługujących gminę Skierniewice, w tym wykorzystanie i rozbudowę istniejących systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i gospodarki odpadami przewiduje się, iż wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest w najbliższych latach ograniczony do wykupu terenów pod drogi/ulice publiczne. Wydatki powyższe będą rekompensowane przez opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustalonego uchwaleniem zmiany planu miejscowego. Przewidywać również należy ponadto opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zagospodarowanie na cele inwestycyjne terenów dotychczas niezabudowanych wiąże się z powstaniem obowiązku opłat z tytułu podatku od nieruchomości, które stanowią dochód gminy. Wzrost liczby ludności na obszarze objętym planem, w tym także płatników podatku dochodowego wiązać się będzie pośrednio ze wzrostem dochodów budżetowych gminy.

Przewidywany wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, będąca elementem dokumentacji planistycznej.

Można jednak założyć, w oparciu o doświadczenia lat ubiegłych, że część kosztów związanych z uzbrojeniem terenów w infrastrukturą techniczną pokryją przyszli inwestorzy oraz podmioty będące gestorami sieci uzbrojenia terenu, a więc wydatki na ten cel nie będą obciążały budżetu gminy.

Wójt
Gminy Skierniewice