

## Uzasadnienie

### **do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów wsi: Józefatów, Miedniewice, Sierakowice Prawe**

*(Kursywą opisano czynności niewykonane na obecnym etapie procedury planistycznej)*

Uchwałą nr XXXIX/320/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. Rada Gminy Skierniewice przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów wsi: Józefatów, Miedniewice, Sierakowice Prawe. W wyniku realizacji powyższej uchwały sporządzany jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Procedura sporządzenia zmiany miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie dla potrzeb projektu dokumentu w postaci zmiany miejscowego planu przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami 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. Projekt zmiany planu 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. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

Określone w projekcie zmiany planu przeznaczenie terenu wynika z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań i predyspozycji środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Skierniewice, kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice oraz – z wniosków do zmiany plan miejscowego.

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*), 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,
  - określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
  - ustalenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów odniesionych do działki budowlanej, zharmonizowanych z istniejącym stanem zagospodarowania obszaru;
- 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 ograniczaniu wpływu planowanego zagospodarowania terenów na stan środowiska,
  - ograniczenie możliwości realizacji przedsięwzięć dot. usług, które nie są zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedni dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - zaklasyfikowanie się terenów jako podlegający ochronie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów odpowiadających ich planowanemu przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
  - określenie zasad zagospodarowania gruntów zmeliorowanych i ewentualnej przebudowy urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki wodnej,
  - wykluczenie lokalizację obiektów, w których prowadzona będzie działalność produkcyjna, produkcyjno-usługowa, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez:
- określenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
  - ustalenie wymogu zachowania i ochrony konserwatorskiej dot. istniejącej kapliczki, znajdującej się w terenie objętym zmianą planu w obrębie Sierakowice Prawe, ujętej w gminnej ewidencji zabytków,
- z uwagi na brak w obszarze objętym zmianą planu problematyki ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustalono zasad ich ochrony;
- 4) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami poprzez:
- określenie zasad realizacji zabudowy,
  - określenie wymogu przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i melioracji wodnych, gdy kolidują z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - określenie sposobu realizacji miejsc do parkowania pojazdów, w tym parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - ustalenie wymogu realizacji obiektów budowlanych z uwzględnieniem potrzeb i możliwości osób z niepełnosprawnościami oraz – przy uwzględnieniu uniwersalnego projektowania,
  - dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść pieszych (chodników), z dostosowaniem do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 5) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- ustalenie stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem zmiany 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 a także techniczno – funkcjonalne możliwości zagospodarowania nieruchomości;
- 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 zmiany 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:

- określenie sposobów i zasad realizacji infrastruktury technicznej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;
- 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 oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany 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 o 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 w ramach strategicznej oceny 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 na adres email: [sekretariat@gminaskierniewice.pl](mailto:sekretariat@gminaskierniewice.pl),
  - 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 zmiany 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:
- ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego z dopuszczeniem własnych ujęć wody w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

## 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) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gm. Skierniewice;
- 3) analizę dotychczasowych opracowań planistycznych dla obszaru objętego zmianą planem miejscowym a także obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice;

- 4) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z poszanowaniem istniejącego zagospodarowania terenu i stanu własnościowego gruntów;
- 5) *rozpatrzenie uwag, które wpłynęły do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego, jednak do wyłożonego projektu nie zgłoszono uwag;*

### 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 wykorzystano układ komunikacyjny istniejących dróg publicznych oraz istniejących zjazdów z drogi publicznej;
- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w ten sposób, iż dopuszczono realizację w terenach komunikacji publicznej chodników z dostosowaniem do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem specyfiki zamierzenia inwestycyjnego – poprzez objęcie zmianą planu obszaru częściowo zabudowanego, stanowiącego tereny rozwoju zabudowy wsi Józefatów, Miedniewice, Sierakowice Prawe.

### 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. 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 wykorzystanie istniejących systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz gospodarki odpadami przewiduje się, iż wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy w najbliższych latach nie będzie obciążony w związku z realizacją i użytkowaniem inwestycji. Wszelkie wydatki związane z bieżącym utrzymaniem terenów publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej, będą rekompensowane przez opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu miejscowego. Przewidywać należy również opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz postępującego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej.

Z uwagi na to, że zmianą planu objęte są tereny częściowo nie zabudowane, przewiduje się zwiększenie opłat z tytułu podatku od nieruchomości, które stanowią dochód gminy. Przewidywany wpływ zmiany planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, będąca elementem dokumentacji planistycznej.

Wójt  
Gminy Skierniewice