

Uzasadnienie/podsumowanie

sporządzone zgodnie z art.42 pkt.2 i art.55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018r. poz.2081 z późn. zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Jana III Sobieskiego, Aleją Macieja Rataja, Wiaduktem i terenem kolejowym

I. Informacja o przyjętym dokumencie.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przyjęty uchwałą Nr IX/96/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 czerwca 2019 r.
2. Plan obejmuje obszar położony pomiędzy ulicami: Jana III Sobieskiego, Aleją Macieja Rataja, Wiaduktem i terenem kolejowym. W obszarze występują tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej.
3. Głównym celem dla którego podjęto opracowanie planu jest realizacja wniosków o zmianę planu dla nieruchomości dawnego GS-u, która umożliwiłaby realizację na tych nieruchomościach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zmiana linii zabudowy i parametrów kształtowania zabudowy dla nieruchomości położonych po południowej stronie ulicy Mickiewicza. Celem planu było również wykluczenie w terenach przemysłowych przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie mieszkańców, a także określenie nowej klasy funkcjonalnej dla ulicy Jana III Sobieskiego po zmianie jej kategorii na drogę krajową w 2016 r.
4. Projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i część graficzną, został sporządzony zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.).
5. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja uchwalonej 7 kwietnia 2016r., obszar objęty projektem planu położony jest w kilku obszarach funkcjonalnych: w obszarach o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: 220 M,U, 224 M, U, obszarach o dominującej funkcji zabudowy usługowej oznaczonych symbolami; 221 U, 222 U, 223 U, w obszarze o dominującej funkcji zabudowy techniczno-produkcyjnej oznaczonym symbolem 225 PP. ulica Jana III Sobieskiego – klasy głównej KG, ulica Adama Mickiewicza - klasy lokalnej KL.
Plan zachowuje zgodność ze Studium.
6. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywało się w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zm.,
7. W trybie procedury planistycznej zostały opracowane, zgodne z wymaganiami ustawowymi:
 - a. - „opracowanie ekofizjograficzne”
 - b. - „prognoza oddziaływania na środowisko”
 - c. - „prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”
8. W projekcie planu dla większości wyznaczonych terenów ustalono przeznaczenie, które jest kontynuacją dotychczasowego przeznaczenia. Nową funkcję (zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej) ustalono dla terenu dawnego GS-u (4.133 M,U), który w aktualnie obowiązującym planie przeznaczony jest dla realizacji zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej. Zgodnie z projektem planu tereny zlokalizowane po obu stronach ulicy Mickiewicza (z wykluczeniem parkingów miejskich) mają możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Parametry kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania w tych terenach nawiązują do stanu istniejącego. Projekt planu uwzględnia również obecność w obszarze zakładów produkcyjnych i usługowych, umożliwiając im dalsze funkcjonowanie. Tereny istniejących zakładów produkcyjnych, hurtowni, Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej, bazę PKS, dawnego zakładu szklarniowego oraz

- znaczny wzrost ruchu samochodowego, zmniejszenie powierzchni zieleni miejskiej, zaciemnianie istniejących budynków, zbyt bliskie odległości między budynkami, co negatywnie wpłynie na życie mieszkańców tego rejonu miasta.
4. zmniejszenia wskaźników powierzchni biologicznie czynnych na minimum 40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej – tereny zieleni przy blokach wielorodzinnych są niezwykle ważne ze względu na duże zagęszczenie mieszkańców.

Odnosząc się do poszczególnych uwag wyjaśniono jak poniżej.

Ad. 1 - tj. oczekiwania obniżenia wysokości zabudowy (bez wskazania wysokości oczekiwanej).

W projekcie planu wysokość zabudowy o wartości 27,0 m dotyczy terenu o symbolu 4.134 M,U, (nieruchomości położone przy ulicy Mickiewicza). W terenie tym budynki mieszkalne mają wysokość od 12,0 m do 33,0 m (wyjątkiem jest jeden budynek o wysokości 9,0 m). Jest ich 11. Trzy z nich mają wysokość powyżej 30,0 m, pięć ma wysokość powyżej 20,0 m, dwa ok. 18,0 m, i dwa wysokość ok. 12,0 m. Ustalona w tym terenie w projekcie planu wysokość 27,0 m nawiązuje do wysokości większości z budynków wielorodzinnych przy ulicy Mickiewicza we wskazanym terenie. Wysokość 27,0 m umożliwi realizację budynków - max. 9 kondygnacyjnych nadziemnych. Istotnym przy ustalaniu treści planu był fakt, że ustalona wysokość może dotyczyć trzech działek położonych przy ulicy Mickiewicza i trzech budynków.

Odnosząc się do uwagi o tym, że nastąpi wzrost liczby mieszkańców i pojazdów stwierdzam, że jest taka sytuacja jest wielce prawdopodobna z racji na opisane wcześniej położenie opisywanego terenu, a co za tym idzie jest korzystna dla obecnych i przyszłych mieszkańców miasta. Zwiększenie liczby mieszkańców bezpośrednio wpływa na zwiększenie budżetu samorządu. Ponadto pozwala na optymalne wykorzystanie sieci technicznych. Ustalając powyższą propozycję wysokości miano na uwadze, że wybór takiego miejsca do zamieszkania i do inwestowania zależy od kupującego i inwestora oraz, że osoby już mieszkające w tym terenie należą do szczególnie akceptujących intensywną zabudowę. Gdyby było inaczej najpewniej nie decydowaliby o kupnie mieszkania w tym miejscu.

Ad.2 - tj. oczekiwania zwiększenia w projekcie planu wskaźników miejsc postojowych.

Punktem wyjścia do określenia propozycji ilości miejsc postojowych w projekcie planu były zapisy planu obowiązującego oraz stanu istniejącego w tym zakresie. Obowiązujący plan miejscowy nie ustala wskaźników miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych. Ustala takie wskaźniki dla obiektów usługowych. Dla zabudowy mieszkaniowej takiego wskaźnika nie było. Realizacja miejsca postojowych dla mieszkań była zatem decyzją inwestora i mieszkańca, którzy kierowali się jednym wymogiem prawnym. Wymóg ten określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury - w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepisy tam zawarte wskazują, że należy dla budynku zaprojektować niezbędną ilość miejsc postojowych. Wymagana ilość miejsc postojowych jest przy tym zależna od rodzaju usług. Dla handlu - 1 stanowisko na 20 m² pow. sprzedaży, dla gastronomii - 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne, dla hotelu - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe, a pozostałe - 1 na 100 m² powierzchni użytkowej.

Analiza stanu istniejącego wyposażenia terenu w miejsca postojowe dowodzi, że wskaźnik ten wynosi 1 miejsce parkingowe na 1,6 mieszkania.

Powyższe fakty prowadziły do wniosku, że akceptowanym przez inwestorów/mieszkańców terenu wskaźnikiem ilości miejsc postojowych przypadających na mieszkanie jest wskaźnik zbliżony do wartości 1 miejsce dla 2 mieszkań. Stąd w projekcie planu przyjęto dla mieszkań taki właśnie wskaźnik. Dla zabudowy usługowej ustalono wskaźnik 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej, nie różnicując od przeznaczenia obiektów usługowych. Taki wskaźnik został jest stosowany w mieście Skierniewic od około czterech lat, jako ogólny dla terenów usług.

Podsumowując, ustalony wskaźnik dla mieszkań jest zbliżony do istniejącego na terenie, akceptowany przez dziesiątki mieszkańców, którzy wprowadzili się do mieszkań w tym terenie w okresie ostatnich 10 - 12 lat. Przyjęty wskaźnik nie różnicuje inwestorów/mieszkańców w terenie pod względem, wymagań im stawianych przez samorząd. Przyjęty wskaźnik może być zwiększony przez inwestora na etapie inwestycji.

niezabudowane grunty Instytutu Ogrodnictwa przeznacza pod tereny produkcyjne składów i magazynów oraz tereny usługowe. W terenach tych wyklucza się realizację przedsięwzięć, w których wykorzystywane miałyby być instalacje mogące negatywnie oddziaływać na zdrowie i jakość życia mieszkańców.

Projekt planu ustala nową klasę funkcjonalną dla ulicy Jana III Sobieskiego - jako droga klasy „G” – głównej. Zmiana z klasy „Z – zbiorcza” na klasę „G – główna” została podyktowana zmianą jej kategorii z drogi powiatowej na drogę krajową. W projekcie rozstrzyga się również o prowadzeniu wschodniej obwodnicy miasta na przedłużeniu ulicy Unii Europejskiej w kierunku torów kolejowych.

W projekcie planu wyodrębniono tereny o przeznaczeniu:

M,U – tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej,

U – tereny zabudowy usługowej,

U,KSp – tereny zabudowy usługowej i teren parkingu

U,KK,KSp – teren zabudowy usługowej, teren komunikacji kolejowej, teren parkingu

P,U – tereny produkcyjnej, tereny zabudowy usługowej,

KSp – tereny parkingu,

EE- tereny elektroenergetyki,

KDG – tereny dróg publicznych - klasy głównej,

KDG, KSp- tereny dróg publicznych - klasy głównej, tereny parkingów,

KDG,KDL- tereny dróg publicznych - klasy głównej i klasy lokalnej,

KDL - tereny dróg publicznych - klasy lokalnej,

KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

KDW – tereny dróg wewnętrznych.

9. Dla terenów zabudowy ustalono się podstawowe standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, są to: rodzaj budynku, wysokość zabudowy, maksymalne wskaźniki zabudowy, nachylenie połaci dachowych, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

II. Informacje o udziale społeczeństwa w opracowywaniu dokumentów:

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta ogłosił w lokalnej prasie „Głos Skierniewic i okolic” dnia 7 września 2017r. Ogłoszenie zostało zamieszczone również tego dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Skierniewice ogłoszenie ukazało się dnia 6 września 2017 r. Wnioski do planu zbierano do dnia 6 października 2017r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły żadne wnioski do planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 12 kwietnia do 16 maja 2019 r., Uwagi do projektu planu mogły być wnoszone do dnia 5 czerwca 2019r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie „Głos Skierniewic i okolic”, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice, na stronie BIP Urzędu Miasta Skierniewice dnia 4 kwietnia 2019 r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przeprowadzona została dyskusja publiczna w dniu 24 kwietnia 2019 r. dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu w/wym. projektu planu wpłynęło pismo zawierające uwagę, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Skierniewice (rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta z dnia 18 czerwca 2019 r.)

III. Podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu i informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jaki sposób zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

1. W prognozie oddziaływania na środowisko nie zawarto ustaleń, które powinny być uwzględnione w projekcie planu.

W prognozie zawarto m.in.:

Teren objęty projektem planu jest przekształcony i nie wyróżnia się pod względem krajobrazowym, zasobów przyrodniczych oraz różnorodności biologicznej. Nie jest objęty ochroną prawną w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar nie wchodzi w skład Wielkoprzestrzennych Systemów Obszarów Chronionych (WSOCh) w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem chronionym w sieci Natura 2000 jest obszar pn. „Dolina Rawki” o kodzie PLH 100015 - znajdujący się w odległości ok. 3,0 km (w linii prostej w kierunku na północny wschód) od obszaru opracowania. Pozostałe obszary objęte ochroną prawną znajdują się na obrzeżach miasta w następujących odległościach od obszaru opracowania:

- rezerwat przyrody pn. „Rawka” – ok. 3,0 km w linii prostej w kierunku na północny wschód, od granicy opracowania,
- Bolimowski Park Krajobrazowy – ok. 1,3 km w linii prostej w kierunku na północ, od najbardziej wysuniętej na północ granicy obszaru opracowania,
- Bolimowsko-Radziejowski Obszar Chronionego Krajobrazu z doliną Środkowej Rawki ok. 1,3 km w linii prostej w kierunku na północ, od najbardziej wysuniętej na północ granicy obszaru opracowania,
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy pn. „Zwierzyniec Królewski” – ok. 3,0 km w linii prostej w kierunku południowy- zachód, od zachodniej granicy obszaru opracowania.

Na obszarze planu nie występują cenne, naturalne zbiorowiska roślinności, jak też nie ma tutaj miejsc lęgowych i stałego bytowania cennych gatunków zwierząt dziko żyjących.

Prognozuje się, że planowane sposoby zagospodarowania obszaru opracowania, nie będą mieć wpływu na Obszary Natura 2000 i na pozostałe obszary chronione w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Ustalenia planu nie przyczynią się do pogorszenia stanu siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono te obszary. Prognozuje się, że powstające zmiany dotyczące poszczególnych komponentów środowiska będą miały charakter lokalny.

Konsekwencją wprowadzonych ustaleń będzie głównie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, likwidacja pokrywy glebowej, powstanie nowego źródła hałasu komunikacyjnego w postaci obwodnicy wschodniej i ewentualnej emisji zanieczyszczeń do powietrza, utwardzenie terenu wzrost ścieków stanowiących zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe. Nie będą to jednak zjawiska o znacznej uciążliwości. Powyższe zmiany będą zachodziły sukcesywnie i w większości na terenach już przekształconych. Z reguły przyjmuje się, iż nowe zainwestowanie czy zagospodarowanie terenu zawsze powoduje zmiany w środowisku naturalnym. Najczęściej jest to wpływ niekorzystny, którego całkowite wykluczenie jest niemożliwe.

Respektowanie ustaleń projektu planu dotyczących warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów oraz zasad obsługi i wyposażenia infrastruktury technicznej, 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 naturalnego lub pogorszenia jakości życia ludzi.

2. Uwagi i wnioski zgłoszone do przyjętego planu miejscowego

W okresie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu w/wym. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo zawierające uwagę, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Skierniewice (rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta z dnia 18 czerwca 2019 r.) Uwagi dotyczyły:

1. zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy wzdłuż ulicy Mickiewicza – osoba składająca uwagę wnosi o ustalenie zapisów, które będą chroniły niższy typ zabudowy, uważa że dopuszczenie budowy budynków o wysokości 27 m, spowoduje zatłoczenie tej części miasta poprzez liczbę ludzi i ich samochody. Wpłynie to na obniżenie jakości życia mieszkańców.
2. zmniejszenia wskaźnika liczby miejsc postojowych na mieszkanie i na powierzchni usług – obecnie w rejonie ulicy Mickiewicza brakuje miejsc postojowych, a ograniczenie jej liczby w stosunku do nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych spowoduje zwiększenie problemu. Składająca uwagę nie proponuje jaki wskaźnik należy ustalić.
3. zwiększenia wskaźników powierzchni zabudowy (w szczególności tych powyżej 60%) – dogęszczenie zabudowy do poziomu określonego w projekcie planu spowoduje m.in.

Ad.3 tj. oczekiwania zmniejszenia w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy.

W trakcie przygotowywania projektu planu wykonano analizę wskaźnika powierzchni zabudowy tj. powierzchni pod budynkami, dojazdami, miejscami postojowymi w stosunku do powierzchni działek budowlanych. Na większości działek zabudowanych budynkami wielorodzinnymi wskaźnik ten wynosi ok. 50%, ale występują też działki, na których wskaźnik ten wynosi ok. 80%. Do tych ostatnich należy działka, na której mieszka składająca uwagę. działka ta znajduje się na terenie o symbolu 4.134 M,U.

W projekcie planu z racji na uwarunkowania opisane na wstępie przyjęto, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni pod budynkami do powierzchni działki budowlanej będzie wynosił 70%. Jednocześnie przyjęto, że wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (tj. pokrytej roślinnością) ma mieć minimum 20%. Tak ustalone wskaźniki powodują, że dla dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych realizowanych w poziomie terenu można będzie przeznaczyć maksimum 10% powierzchni działki budowlanej. W przypadku chęci budowy budynku o powierzchni maksymalnie wykorzystującej ustalony wskaźnik koniecznym będzie budowa parkingu podziemnego.

Należy też podkreślić, że przy ustalonych wskaźnikach powierzchni pod budynkami i utwardzone, w sumie będą mogły stanowić 80% powierzchni działki budowlanej czyli tyle ile obecnie znaczna część działek już zabudowanych. Sytuacja ta zachowuje wszystkim właścicielom nieruchomości te same warunki zagospodarowania.

Odnosząc się do treści uzasadnienia uwagi dotyczącej likwidacji zieleni miejskiej oraz zacieniania, w kontekście przyjętego wskaźnika należy wyjaśnić, że w obszarze projektu planu zieleni miejska występuje wyłącznie w pasach drogowych i plan nie wskazuje jej likwidacji, natomiast zacienianie mieszkań jest bardzo szczegółowo regulowane przepisami powszechnie obowiązującymi, które w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu gwarantują, że normy w tym zakresie zostaną zachowane.

Odnosząc się do treści uzasadnienia uwagi dotyczącej zwiększenie ruchu samochodowego należy wyjaśnić, że przekroje i wyposażenie ulic: Adama Mickiewicza i Szkolnej oraz Jana III-go Sobieskiego posiadają parametry, które obsłużą ruch samochodowy wynikający z obsługi nowej.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy nie pogarsza warunków zagospodarowania, ale daje większą swobodę inwestycyjną, przy zachowaniu praw wszystkich właścicieli do jednakowego zagospodarowania swych działek.

Proponuje się uwagi nie uwzględniać.

Ad 4. Sposób sformułowania uwagi nie daje możliwości odniesienia się wprost, ale domniemywa się niezadowolenie skarżącej z ustalonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Odnosząc się do tak odczytanej treści uwagi należy podać, że w projekcie planu dla działek zabudowy mieszkaniowej w terenie o symbolu 4.134 M,U ustalony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%. Oznacza to, że 20% powierzchni działki budowlanej może być zagospodarowana wyłącznie zielenią. Propozycja takiej wartości wynikała z analizy na etapie projektowym stanu istniejącego tak w zakresie obowiązującego planu miejscowego, jak i faktycznie na działkach budowlanych.

Obowiązujący plan miejscowy w części terenu przy ulicy Mickiewicza nie określa minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast wielkość terenu biologicznie czynnego dla budynków wielorodzinnych dla budynków realizowanych po uchwaleniu tego planu była projektowana i wykonywana w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy w tym zakresie (wspomniane wcześniej Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych (...)). Ustalona tam wielkość to minimum 25% powierzchni działki, chyba, że inne wartości wynikają z planu miejscowego. Na części działek zabudowanych powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi ok. 20%, jednocześnie na tych działkach, na których potencjalnie zaprojektowano zieleni jest także wykorzystywany na cele parkowania. Świadczy to też o presji mieszkańców na zmniejszenie terenów zieleni przy budynku na rzecz terenów utwardzonych.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty, w tym opisywaną przez składającą uwagę potrzebę zwiększenia miejsca dla parkowania na terenie w projekcie planu dopuszczono zmniejszenie

wskaźnika określonego w ww. rozporządzeniu i ustaleniu tegoż wskaźnika w wartości istniejącej na wielu działkach zabudowanych tj. 20% powierzchni działki budowlanej.

Proponuje się uwag nie uwzględnic.

Rozstrzygając o nieuwzględnieniu powyższych uwag należało zważyć, że:

Obszar opracowania planu, w części obejmującej ulicę Mickiewicza jest obszarem charakteryzującym się bardzo dynamicznymi zmianami dotyczącymi jego zabudowy, w okresie ostatnich 15 lat. W miejscu zabudowy z przełomu wieku XIX i XX powstały nowe budynki mieszkalne wielorodzinne, w miejscu składów i magazynów rozwijają się usługowe formy działalności. Decyduje o tym położenie tuż przy dworcu kolejowym - ok. 0,3 km oraz w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta (odległość do Rynku miejskiego to ok. 1,3 km). Forma zabudowy jest bardzo zróżnicowana.

Powodem opracowania nowego planu były wnioski właścicieli nieruchomości. Właściciele ci oczekiwali, że nowy plan miejscowy zwiększy możliwości inwestycyjne poprzez zmienione/nowe ukształtowanie linii zabudowy oraz zwiększenie wysokości zabudowy, a także nadanie nowego przeznaczenia terenu. Wprowadzenie nowych ustaleń planu poprzedzone było szczegółową analizą istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania obszaru planu. Stan ten jest wyznacznikiem dla określania tak przeznaczenia terenu jak i wskaźników dotyczących zabudowy. Takie działanie jest wymagane przepisami ustawy (art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity - Dz.U. 2018 poz. 1945, jak też uzasadnione pełnym wykorzystaniem infrastruktury technicznej znajdującej się w granicach tego obszaru. Istniejący stan zagospodarowania terenów oraz istniejące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania były zatem podstawą ustaleń w tym zakresie w opracowanym projekcie planu. takie działanie pozwoliło na:

- ustalenie przeznaczenia i lokalizacji nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącego,
- ustalenie wskaźników zbliżonych lub tożsamyh z istniejącymi, co gwarantuje równe traktowanie inwestorów w tym obszarze (tych, którzy już zrealizowali swe plany jak i tych, którzy takie plany chcą realizować).

3. Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016r. poz.353 z późn. zm.).

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi – pismo: WOÓŚ.410.25.2019.AJa. z dnia 5 marca 2019 r. – opinia z uwagami – „tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: 4.138 U oraz 4.140 U, K, KK, KSp należy odpowiednio zaklasyfikować pod względem akustycznym, z uwagi na dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego”;

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skierniewicach – pismo: PSSE.ZNS.470/1.SO.19, z dnia 12.03.2019 r. – opinia pozytywna, z zastrzeżeniem: „jakość klimatu akustycznego, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami powinna odpowiadać standardom określonym w przepisach prawa ochrony środowiska”;

- Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi – ŁPWIS.NSOZNS.9022.1.32.2019.KH z dnia 21.02.2019 r. – opinia pozytywna

4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – nie zaistniała potrzeba przeprowadzenia takiego postępowania.

5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Obowiązek dokonywania okresowej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a przy tym także analizy realizacji planów miejscowych, nakłada na Prezydenta Miasta ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 32 tej ustawy stanowi się, że Prezydent Miasta co najmniej raz w okresie kadencji musi wyniki tej oceny przedstawić Radzie Miasta. Jednocześnie posiada prawo występowania do Rady z wnioskami o sporządzenie lub zmianę

miejscowych planów, w przypadku gdy wyniki ocen i analiz indywidualnych wniosków, postulatów, uzasadniają jego zdaniem, podjęcie takiej zmiany.

Rada Miasta Skierniewice zachowuje możliwość dokonania zmian w treści planu przedmiotowego obszaru w przypadkach gdy ocena skutków realizacji tego planu będzie negatywna.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk

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