

## 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 przy ulicy Widok.

### I. Informacja o przyjętym dokumencie

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – obszar położony przy ulicy Widok, przyjęty został Uchwałą Nr XLVIII/33/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2018 r.
2. Zakres obszarowy w/wym. planu określony został w uchwale Nr XLIII/124/2017 r. z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta położony przy ulicy Widok. Powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 7 750 m<sup>2</sup>. Opracowaniem planu objęto nieruchomość miejską położoną na obrzeżu osiedla „Widok”, w sąsiedztwie ulicy Widok i ulicy Melchiora Wańkowicza. Projekt uchwały dotyczy działek o nr ewidencyjnych: 736/2 i 741/1. Obecnie w terenie tym znajduje się parking urządzony z myślą o obsłudze osiedla mieszkaniowego, jako strefa parkowania zewnętrznego. Dotychczas nie było większego zainteresowania parkowaniem z dala od miejsca zamieszkania. Obszar planu posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XX/16/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 stycznia 2016 r.
3. Celem planu jest ustalenie dla obszaru opracowania innego przeznaczenia niż dotychczasowe, tj. na cele zabudowy usługowej z możliwością realizacji przedszkola i żłobka.
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. Wyodrębnione w planie miejscowym tereny respektują założoną w studium strukturę funkcjonalno-przestrzenną dla tego fragmentu miasta Skierniewice i odpowiadają celom i zasadom zagospodarowania ustalonym w Zmianie studium dla obszaru funkcjonalnego o symbolu 39 MW – o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
6. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, których ochrona realizowana jest w trybie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
7. Prace planistyczne obejmowały - oprócz sporządzenia projektu planu, opracowanie niżej wymienionych dokumentów:
  - Opracowania ekofizjograficznego podstawowego,
  - Prognozy oddziaływania na środowisko,
  - Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.
8. W uchwalonym planie miejscowym wyodrębniono następujące tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone symbolami:

U – teren zabudowy usługowej,  
KDW – teren drogi wewnętrznej,  
KD(G) – teren drogi publicznej – ulica klasy głównej

Dla obszaru planu, ustalono przeznaczenie terenu zdefiniowane jako zabudowa usługowa z możliwością realizacji przedszkola i żłobka.

W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenu o symbolu 2.222 U ustalono:

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 7000,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem wydzielonych dla realizacji stacji transformatorowych na słupach lub w budynkach, dla których - minimum 40,0 m<sup>2</sup>,

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki – maksimum 50%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

– minimum 0,0003,

– maksimum 0,85,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków technicznych, gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m

b) wysokość budynków pozostałych – maksimum 10,0 m,

c) dachy - płaskie;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w postaci zakazu lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

Dostępność komunikacyjną do terenu zapewnia ulica Melchiora Wańkowicza, poprzez drogę wewnętrzną urządzonej w terenie o symbolu 2.223 KDW.

W planie ustalono szczegółowe zasady i standardy zagospodarowywania oraz zabudowy wyodrębnionych terenów różnicując je w zależności od przeznaczenia terenu. 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,
- ustalenie zasad zaopatrzenia zabudowy w media i zasad wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- ustalenie standardów akustycznych dla terenu stosownie do przepisów Prawa ochrony środowiska.

## 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 „ITS”, w dniu 19 października 2017 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 12 listopada 2017 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły.

W dniach od 11 stycznia 2018 r. do 8 lutego 2018 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu.

Ogłoszenie ukazało się w lokalnej prasie w dniu 4 stycznia 2018 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem dyskusja publiczna w zakresie rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko odbyło się 31 stycznia 2018 r. W okresie przewidzianym na składania uwag (do dnia 1 marca 2018 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.**

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

Z prognozy środowiskowej wynika, iż obszar planu znajduje się poza terenami chronionymi, w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nie wchodzi on w skład Wielkoprzestrzennych Systemów Obszarów Chronionych (WSOCH) oraz w skład sieci ekologicznych obszarów Natura 2000". Dlatego nie przewiduje się możliwości wystąpienia negatywnego oddziaływania na Obszar Natura 2000 i na inne obszary czy obiekty prawnie chronione. Kontakty w rozumieniu ciągłości terenów przyrodniczo aktywnych tzn. kontakty pomiędzy obszarem planu, a obszarami chronionymi w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody - nie występują.

Obszar planu jest silnie przekształcony antropogenicznie. Pod względem zasobów przyrodniczych, krajobrazowych, jak i różnorodności biologicznej obszar ten jest ubogi.

W związku ze zmianą sposobu użytkowania i zagospodarowania obszaru nie istnieje możliwość całkowitego wyeliminowania negatywnych dla środowiska skutków przekształceń (szczególnie w trakcie realizacji inwestycji). Dlatego też plan zawiera ustalenia i rozwiązania dające możliwości ochrony zasobów środowiska i ich jakości.

W prognozie oddziaływania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko naturalne określono: charakter zmian, przewidywany zasięg przestrzenny oddziaływania, intensywność przekształceń oraz oceniono pod względem okresu trwania, częstotliwości występowania, trwałość i odwracalność.

Przewiduje się, iż oddziaływania planowanej inwestycji ograniczone będzie głównie do miejsca występowania, najczęściej – bezpośrednio i o charakterze nieodwracalnym.

Najbardziej obciążające dla środowiska są negatywne oddziaływania stałe, długotrwałe i skumulowane o skutkach nieodwracalnych, których w planie nie przewiduje się.

Realizacja ustaleń planu powodować może udział zanieczyszczeń komunikacyjnych i niewielkiego hałasu, które związane będą z dowozem i odbiorem dzieci z przedszkola i żłobka. Na terenie o dotychczasowym, znacznym przekształceniu środowiska, wprowadzenie nowego zainwestowania nie będzie wywierało tak silnego wpływu na funkcjonowanie środowiska, jakie miałyby miejsce w przypadku podobnych działań na terenach dotychczas niezainwestowanych.

Plan zachowuje szereg zapisów, których celem jest ograniczenie przekształceń środowiska naturalnego. Określa zasady i warunki zagospodarowania terenu zależnie od przeznaczenia oraz zasad zaopatrzenia w energię, gaz i wodę. Reguluje także kwestie odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami. W celu poprawy walorów estetycznych wskazane byłoby przeznaczenie części powierzchni biologicznie czynnej na zieleni wysoką.

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska należy ocenić jako właściwe. Zabezpieczają one standardy środowiskowe określone odrębnymi przepisami i normami środowiskowymi.

Należy stwierdzić, iż wypełnienie wszystkich obowiązków podanych w ustaleniach planu miejscowego oraz późniejsze ich przestrzeganie pozwoli na zminimalizowanie zagrożeń dla środowiska naturalnego i ludzi zarówno w obrębie terenów będących przedmiotem planu jak i na terenach sąsiednich.

Reasumując powyższe należy prognozować, iż realizacja ustaleń planu nie spowoduje znaczących obciążeń dla środowiska, nie przyniesie szczególnych korzyści środowiskowych oraz nie wpłynie ujemnie na zdrowie ludzi.

Skierniewice, dnia 3.04. 2018 r.

Prezydent Miasta Skierniewice  
PREZYDENT MIASTA

*Krzysztof Jurdzyk*

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