

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 oddziaływanie na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach Składowej i Bielańskiej.

I. Informacja o przyjętym dokumencie

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Składowej i Bielańskiej przyjęty został Uchwałą Nr LIII/107/2018 z dnia 26 września 2018 r.
2. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), z uwzględnieniem ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice II edycja.
3. Zakres obszarowy w/wym. planu określony został w uchwale Rady Miasta Skierniewice Nr XLI/98/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 sierpnia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania znajduje się na obrzeżach osiedla mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zwyczajowo zwanego „Osiedle Bielańska”. Osiedle to zlokalizowane jest we wschodniej części miasta, pomiędzy ul. Bielańską i ul. Widok. Jest ono jednorodne pod względem funkcjonalno-przestrzennym – dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W niewielu przypadkach, funkcji zamieszkania towarzyszą niewielkie obiekty usługowe.

Obszar planu znajduje się w narożniku ulic: Składowej i Bielańskiej. W obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym. Powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 0,7 ha.

Obszar planu położony jest poza strefami ochrony uzdrowiskowej oraz poza obszarami chronionymi w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Obszar posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXIV/5/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 stycznia 2008 r. Zgodnie z tym planem przedmiotowy teren posiada przeznaczenie - „zabudowa mieszkaniowa” (symbol 3.186. M).

Z wnioskiem o zmianę planu zwrócił się właściciel działki o numerze ewidencyjnym 496/8, obręb 3, który zainteresowany jest zmianą ustaleń planu miejscowego dla terenu o symbolu 3.186. M (teren przy ulicach: Składowej i Bielańskiej), w sposób umożliwiający realizację usług z zakresu gastronomii i hotelarstwa, bez ograniczenia powierzchni użytkowej.

Obiekt, w którym planowana jest ww. działalność znajduje się w ww. terenie przy ul. Składowej 17 (działka o numerze ew. 496/8), o pow. 0,1204.

Poniżej podano szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania ustalone w obowiązującym planie miejscowym, które mają odniesienie do treści pisma Wnioskodawcy:

- dopuszcza się realizację obiektów usługowych służących działalności w zakresie handlu (z ograniczeniem powierzchni użytkowej do 200 m²) oraz usług bytowych świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak krawieckie, fryzjerskie, zegarmistrzowskie, biura projektowe i geodezyjne, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o podobnym charakterze,

- budynki mieszkalne i usługowe, o wysokości od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu) i nie wyższe niż 11 m,
- wysokość pozostałych budynków – do 4,5 m,
- maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,5
- minimalny udział terenów zieleni w obszarze działki – 20%,
- stacja transformatorowa ze średniego na niskie do utrzymania.

Wyżej podane ustalenia planu miejscowego uniemożliwiają realizację usług z zakresu gastronomii i hotelarstwa. Stąd wniosek zainteresowanego o rozszerzenie zakresu dopuszczalnej działalności usługowej w zakresie usług gastronomicznych i hotelowych.

Na treść projektu planu składa się część tekstowa planu oraz rysunek planu wykonany na kopii rysunku planu, w skali 1:1 000.

4. Ustalone w projekcie planu funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów nie są znacząco zróżnicowane.

W obszarze planu wyodrębniono tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3.229 MN),
- zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (3.230 M,U),
- teren elektroenergetyki (3.231 EE).

Obszar skomunikowany jest bezpośrednio z ulicami: Składową i z Bielańską

5. Prace planistyczne obejmowały - oprócz sporządzenia projektu planu, opracowanie poniższych dokumentów:

- Opracowania ekofizjograficznego podstawowego,
- Prognozy oddziaływania na środowisko,
- Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

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.

1. O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „ITS”, w dniu 7 września 2017 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 6 października 2017 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły.

Ponadto udzielano bieżących informacji osobom zainteresowanym, o prowadzonych pracach projektowych.

2. W dniach od 27 kwietnia 2018 r. do 25 maja 2018 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu.

3. W dniu 9 maja 2018 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

4. Zgodnie z ogłoszeniem, do 15 czerwca 2018 r. zbierano uwagi do projektu planu. 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. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt dotyczy zmiany ustaleń planu uchwalonego w 2008 r. i obejmuje kilka nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie ulicy Składowej i Bielańskiej. Z wnioskiem o zmianę planu wystąpił jeden z mieszkańców, wnosząc o umożliwienie realizacji usług z zakresu gastronomii i hotelarstwa na nieruchomości będącej jego własnością.

Zasadniczym celem, dla którego podjęto prace nad zmianą planu było umożliwienie realizacji ww. usług.

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

Ze względu na znaczne przekształcenie środowiska glebowego dalsza ingerencja nie będzie stanowić znaczącego negatywnego oddziaływania na powierzchnię ziemi i glebę w obrębie obszaru opracowania i terenów przyległych.

Funkcjonowanie sieci kanalizacji sanitarnej sprawia, iż ryzyko zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego jest w znacznym stopniu ograniczone. Zatrzymanie części wód opadowych (plan umożliwia odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi) minimalizuje degradację środowiska spowodowaną uszczelnieniem terenu (w obrębie obszaru opracowania kanalizacja deszczowa nie funkcjonuje).

Obszar opracowania jest znacznie przekształcony antropogenicznie. W obszarze planu nie występują cenne, naturalne zbiorowiska roślinności. Nie występują miejsca lęgowe i miejsca stałego bytowania cennych gatunków zwierząt dziko żyjących. Nie przewiduje się, by ustalenia planu wywierały wpływ na warunki bytowania zwierząt towarzyszącym obszarom zurbanizowanym. Obszary cenne przyrodniczo, w tym Obszar Natura 2000 pn. „Dolina Rawki” znajdują się poza obszarem planu w znacznej odległości („Dolina Rawki” znajduje się w odległości ok. 5 km w linii prostej w kierunku na wschód). Pomiędzy obszarem projektu planu a pozostałymi obszarami cennymi pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, powiązania przyrodnicze nie funkcjonują. Obszary te nie zostaną poddane presji ewentualnych niekorzystnych czynników będących skutkiem realizacji przedmiotowego planu.

Prognozowane oddziaływania będą miały charakter lokalny o niskiej sile oddziaływania. Projekt planu w dostatecznym stopniu uwzględnia działania minimalizujące ewentualne uciążliwości, zarówno poprzez sposób zagospodarowania terenu, jak i zapisy szczegółowe w planie dotyczące ograniczenie uciążliwości w granicach nieruchomości.

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 – pismo znak: WOOŚ.410.107.2017.AJa. z dnia 3 kwietnia 2018 r. - opinia pozytywna.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skierniewicach – pismo znak: PSSE.ZNS 470.7SO.18 z dnia 21 marca 2018 r. - opinia pozytywna.

3. Uwagi i wnioski zgłoszone do przyjętego planu miejscowego – brak uwag i wniosków (treść rozdziału II).

4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – ze względu na lokalizację obszaru opracowania, nie zaistniała potrzeba przeprowadzenia takiego postępowania.

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

Monitorowanie skutków realizacji uchwalonego planu miejscowego dla fragmentu miasta położonego przy ulicach Składowej i Bielańskiej winno być dokonywane, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu 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 27.09.2018 r.

Prezydent Miasta Skierniewice
PREZYDENT MIASTA

.....*Krzysztof Jazdzik*.....

