

**UCHWAŁA NR LIII/110/2018
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 26 września 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta położony przy ulicy Zadębie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/150/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony przy ulicy Zadębie, Rada Miasta Skierniewice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położony przy ulicy Zadębie, który stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXIX/91/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego rejon osiedla „Zadębie” (Dz.U. Województwa Łódzkiego Nr 291 poz. 2428 z dnia 30 października 2004 r.) w części obejmującej teren oznaczony w tym planie symbolem 7.96.MN,U.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt.1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” przyjętej uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

§ 3. 1. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów w obszarze planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów w obszarze planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą umieszczoną na rysunku.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

5. Położenie linii rozgraniczających, linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt na rysunku planu w oparciu o jego skalę.

6. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z linią rozgraniczającą wyodrębnionego terenu.

§ 4. 1 Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 6) **przeznaczenie** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie przeważające na danej nieruchomości lub jej części objętej inwestycją,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 7) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których pierwsza cyfra/liczba oznacza numer obrębu geodezyjnego, w którym położony jest teren, druga cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 8) **ustawa** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **utrzymanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** – wskaźnik liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wysokość zabudowy** – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub innymi przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2 Ustalenia dla wyodrębnionego terenu

§ 5. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 7.251 MN,U, dla którego obowiązują ustalenia zawarte kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. w zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 400 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,02,
 - maksimum – 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 20 %, zabudowy usługowej – minimum 10%.
 - d) parametry kształtowania zabudowy:
 - wysokość zabudowy – maksimum 10,0 m,
 - dachy budynków w pierzei ulicy Zadębie symetryczne, dwuspadowe, o kalenicy w przeważającej części równoległej do tej ulicy o nachyleniu połaci dachowych - maksimum 45⁰,
 - dachy na pozostałych budynkach o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45⁰.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
 - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu,
 - d) składowaniem makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
 - e) wytłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
 - f) demontażem pojazdów;
- 2) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) istniejące budynki niespełniające warunku ustaleń dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa winna być wykonana wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty niniejszym planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony uzdrowiskowej Skierniewice Maków. W zagospodarowaniu obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszej uchwały oraz z przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, a w szczególności ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie, lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach, i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1056);
- 2) zakaz sytuowania zakładów przemysłowych w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych teren został zaliczony do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako przeznaczony pod „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

7. W zakresie zasad i warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (niewpisany do rejestru zabytków), którym jest budynek - oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się ochronę poprzez:
 - a) zakaz rozbiórki, z wyjątkiem rozbiórek przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku zachowującego cechy historyczne tego zabytku w postaci jego powierzchni zabudowy, długości i szerokości elewacji, wysokości zabytku oraz kształtu dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - c) dopuszczenie wykonania nadbudowy i rozbudowy budynku przy spełnieniu warunków:
 - nadbudowywana część elewacji frontowej od strony ulicy Zadębie winna odróżniać się w kolorystyce od budynku zabytkowego,
 - wysokości budynku nie powinna przekraczać maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej niniejszym planem,
 - zachowania istniejącej facjaty w elewację frontową od strony ulicy Zadębie jako elementu zabytkowego,
 - zachowania kształtu i geometrii dachu budynku zabytkowego,
 - d) dopuszczenie zmiany elewacji przy przebudowie poprzez:
 - zamianę otworów okiennych na drzwiowe lub witryny oraz drzwiowych na okienne lub witryny pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otworu i położenia nadproża,
 - zmiany wysokości otworów okiennych pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża,
 - e) przy wykonywaniu robót budowlanych przy zabytku nakaz zachowania na elewacji frontowej historycznych elementów architektonicznych w postaci gzymsów i opasek a także zakaz wykończenia elewacji frontowej z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych, blaszanych oraz saidingu;

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – minimum 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego - minimum 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85° – 95°;
- 3) parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny obszaru planu w postaci dróg wewnętrznych nie wyodrębnionych przestrzennie w granicach planu;
- 2) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice przylegające do obszaru planu: ulicę Zadębie kategorii powiatowej klasy zbiorczej, ulicę Balcerowską kategorii gminnej klasy lokalnej, ulicę Konwaliową kategorii gminnej klasy lokalnej, ulicę Wierzbową kategorii gminnej klasy dojazdowej oraz ulicę Różaną kategorii gminnej klasy dojazdowej.

10. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele;
- 2) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 3) usługowe – minimum 1 na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 4) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych;
- 5) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii o mocy do 40 kW, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne,
 - b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których moc maksimum 40 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 6) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. Niniejszym planem ustala się 30 % stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

Rozdział 3
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 7. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: uchwalonego uchwałą Nr XXIX/91/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obejmujący rejon osiedla „Zadębie” (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2004 r. Nr 291 poz. 2428), w zakresie objętym niniejszym planem.

§ 8. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/110/2018

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 26 września 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego- fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Zadębienie wniesiono uwag dotyczących w/wym.projektu planu.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/110/2018

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 26 września 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego- fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Zadębie nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Zadębie

Rada Miasta Skierniewice w dniu 23 listopada 2017 r. podjęła uchwałę Nr XLIV/150/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta położonego przy ulicy Zadębie.

Projekt planu dotyczy nieruchomości położonych przy Zadębie na odcinku od ulicy Balcerowskiej do ulicy Konwaliowej. Aktualnie w obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXIX/91/04 z dnia 26 sierpnia 2004 r. obejmujący rejon osiedla „Zadębie”. Z wnioskiem o sporządzenie zmiany planu wystąpił właściciel działek 385 i 425 położonych przy ulicy Zadębie oraz działki nr 386 położonej przy ulicy Różanej, który zainteresowany jest zwiększeniem maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Ponieważ zabudowa zlokalizowana w sąsiedztwie działek objętych wnioskiem charakteryzuje się podobną funkcją – mieszkaniowo-usługową, zmianą planu objęto większy obszar wykraczający poza działki wnioskodawcy i wprowadzono jednolite ustalenia w całym obszarze położonym przy ulicy Zadębie na odcinku od ulicy Balcerowskiej do Konwaliowej.

W sporządzonym projekcie planu utrzymuje się dotychczasową funkcję terenu - zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową. Zmianie ulegają warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Zwiększa się wskaźnik powierzchni zabudowy z 40% na 70%. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej różnicuje się w zależności od rodzaju zabudowy – dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 20%, dla działek zabudowy usługowej 10%. Maksymalną wysokość zabudowy określa na poziomie 10 m. Wprowadza się ograniczenia dotyczące zakresu usług możliwych do realizacji w terenie. Wyklucza się usługi: związane z odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności, składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami, zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu, składowaniem makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami, wyłaczaniem eksplozyjnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami, demontażem pojazdów. Wprowadza się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg. Dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków określa się zasady jego ochrony.

Projekt planu wprowadza ograniczenia wynikające z położenia obszaru w strefie „C” obszaru ochrony uzdrowiskowej.

Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

W ramach prac planistycznych wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt planu zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego projektem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania nieruchomości oraz zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich

położonych przy ulicy Zadębie. Na tej podstawie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

Ochronie walorów architektonicznych i krajobrazowych mają służyć zapisy o minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej wielkości wydzielanej działki budowlanej jak również pozostałe ustalenia omówione w lit. a.

c) dotyczy wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Tekst projektu planu zawiera ustalenia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska. Do takich ustaleń należą m.in. ustalenia dotyczące zasad wyposażenia zabudowy w media infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych, zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne, usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W projekcie planu kwalifikuje się teren pod względem ochrony akustycznej, jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe. Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki i minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Wskazuje się na położenie terenu w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Skierniewice – Maków oraz ustala się, że zagospodarowanie obszaru podlega przepisom odrębnym z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego.

d) dotyczy wymagań ochrony dziedzictwa i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego projektem planu znajduje budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu zawiera ustalenia mające na celu jego ochronę.

e) dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Na obszarze objętym projektem planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia, ani ze strony czynników zewnętrznych, ani ze strony czynników wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się do zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach sąsiednich. Ze względu na funkcję terenu w projekcie określono liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta przy ulicy Zadębie. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów w obszarze planu jest kontynuacją istniejącej zabudowy i zagospodarowania. Obszar wyposażony jest w podstawowe media infrastruktury technicznej.

W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej ustala się dla 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

g) dotyczy obronności i bezpieczeństwa państwa

Z uwagi na zakres obszarowy i przedmiot rozstrzygnięcia planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

h) dotyczy potrzeb interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na opracowanie planu i ustalenie przeznaczenia oraz warunków i zasad zagospodarowania tylko dla nieruchomości objętej wnioskiem o zmianę planu miejscowego.

i) dotyczy potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W pasie drogowym ulicy Zadębie rozmieszczone są sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna). W projekcie planu określa się zasady wyposażenia i obsługi terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ich umiejscowienia. Dotyczy to również sieci szerokopasmowych.

Na przełomie 2015 i 2016 r. opracowana została przez Prezydenta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011-2015”, która została przyjęta uchwałą Rady Miasta Skierniewice Nr XXVIII/126/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. Ww. analiza wskazała na nieaktualną treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, w części treści wynikającej z przepisów art. 9 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w zakresie granic jego opracowania, nie obejmujących aktualnych granic administracyjnych miasta Skierniewice oraz w części wynikającej z treści przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. i rewitalizacji tj. nie uwzględnia przy ustalaniu nowych obszarów urbanizacji ich ilości w zależności od uwarunkowań wynikających z prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy.

W zakresie planów miejscowych uznano za nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których treść nie uwzględnia zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych po dacie uchwalenia, a w szczególności dotyczących obligatoryjnych treści planów w postaci wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie przeznaczenia terenów wynikających z ustalenia na części miasta Skierniewice obszaru ochrony uzdrowiskowej. Powyższa sytuacja dotyczy planu obowiązującego w obszarze objętym projektem planu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że z uchwaleniem planu nie wiążą się koszty dla samorządu. Realizacja planu winna przynieść zwiększone dochody do budżetu miasta z tytułu zwiększonych możliwości inwestycyjnych, które pozwolą zrealizować większe ilości powierzchni zabudowy. Powierzchnia ta stanowi podstawę dochodów miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzyk

NACZELNIK

Biurowo Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji

mgr inż. Dariusz Boguszeński

j) dotyczy zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procedurze opracowania projektu planu został zapewniony udział społeczeństwa w uwzględnieniu zasad i trybu sporządzania projektu – ustanowionych 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 ogłosił w lokalnej prasie „Głos Skierniewic i okolic” dnia 07.12. 2017 r. Ogłoszenie zostało zamieszczone również tego dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice i na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Skierniewice. Wnioski do planu zbierano do dnia 5 stycznia 2017 r. 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 29 czerwca 2018 r. do 27 lipca 2018 r., Uwagi do projektu planu mogły być wnoszone do dnia 17 sierpnia 2018 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie „Głos Skierniewic i okolic” i na stronie internetowej Urzędu Miasta Skierniewice dnia 21 czerwca 2018 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice dnia 19 czerwca 2018 r.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przeprowadzona została dyskusja publiczna w dniu 18 lipca 2018 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 nie wpłynęły żadne uwagi.

k) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art. 21, 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 (Dz.U. z 2017 r. poz.1405 z późn. zm.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

l) dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustala się, że na obszarze planu zaopatrzenie w wodę będzie zapewnione poprzez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

ł) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prawnym

Z uwagi na zakres opracowania planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia w projekcie planu szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w celu zabezpieczenia interesu publicznego. Do sporządzonego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

m) dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt planu miejscowego dotyczy niewielkiego obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Utrzymuję tę funkcję w obszarze ustalając nowe warunki zagospodarowania, które uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

2. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta

Uzasadnienie

W dniu 23 listopada 2017 r. Rada Miasta Skierniewice podjęła uchwałę Nr XLIV/150/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu dotyczy niewielkiego obszaru miasta położonego przy ulicy Zadębie. Z wnioskiem o sporządzenie zmiany planu wystąpił właściciel działek o nr ewid.: 385 i 424 położonych przy ulicy Zadębie i działki nr ewid.386 położonej przy ulicy Różanej. Wnioskodawca zainteresowany jest realizacją na ww. działkach zabudowy handlowo-usługowej. Zapisany w planie 2004 r. wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 40% i udział minimalnej powierzchni terenów zieleni na poziomie 20% uniemożliwia realizację jego zamierzenia. Ponieważ zabudowa zlokalizowana w sąsiedztwie działek objętych wnioskiem charakteryzuje się podobną funkcją – mieszkaniowo-usługową, zmianą planu objęto większy obszar wykraczający poza działki wnioskodawcy i wprowadzono jednolite ustalenia w całym obszarze położonym przy ulicy Zadębie na odcinku od ulicy Balcerowskiej do Konwaliowej.

W sporządzonym projekcie planu utrzymuje się dotychczasową funkcję terenu - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Zmianie ulegają warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Zwiększa się wskaźnik powierzchni zabudowy z 40% na 70%. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej różnicuje się w zależności od rodzaju zabudowy – dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 20%, dla działek zabudowy usługowej 10%. Maksymalną wysokość zabudowy określa na poziomie 10 m.

W projekcie planu wprowadza się ograniczenia wynikające z położenia obszaru w strefie „C” obszaru ochrony uzdrowiskowej. Dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków określa się zasady jego ochrony.

Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Z treści prognozy wynika, że podjęcie planu nie wywoła zobowiązań finansowych dla samorządu. Realizacja planu winna przynieść zwiększone dochody do budżetu miasta z tytułu zwiększonych możliwości inwestycyjnych, które pozwolą realizować większe ilości powierzchni zabudowy. Powierzchnia ta stanowi podstawę dochodów miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt planu podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień. Został wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami – zgodnie z wymogami art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zostały wyczerpane procedury formalno-prawne związane ze sporządzeniem projektu planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu miejscowego wnoszę o uchwalenie przedstawionego projektu

NAJLEŻNIK
dyrektora Planowania Przestrzennego
i Inwestycji
mgr inż. Dariusz Koptyszewski

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzyk